UCHWAŁA NR VII/176/24
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 25 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej, oznaczony numerem ewidencyjnym 1708, obejmujący obszar o powierzchni 215 ha, którego granice przebiegają:
- od północy – wzdłuż ulic Chwaszczyńskiej i Wielkopolskiej,
- od południowego wschodu – wzdłuż zachodniej granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na zachód od ulicy Sopockiej, rejonu tzw. Jeziora Kackiego i wzdłuż granicy terenów kolejowych,
- od zachodu – wzdłuż dawnego przebiegu linii kolejowej, granic lasów Skarbu Państwa, Obwodnicy Trójmiasta do ul. Chwaszczyńskiej,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 258 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 258 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
   a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca**
      Dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej,
   b) **MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza**
      Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1,
   c) **MN3 – Zabudowa jednorodzinna**
      Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolnostojące albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej. Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1,
   d) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4, 6 lub 8 mieszkań**
      Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4, 6 lub 8 mieszkań (zgodnie z zapisami w kartach terenów). W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej,
   e) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna**
      Dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych na zasadach określonych dla terenów MW1;
2) Tereny zabudowy usługowej:
   a) **U – Zabudowa usługowa**

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

b) **UK – Usługi kultury**,

c) **UO – Usługi oświaty i wychowania**,

d) **US – Usługi sportu i rekreacji**;

3) Tereny przemysłu i składów:

P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

4) Tereny użytkowane rolniczo:

R – Tereny rolnicze;

5) Tereny zieleni i wód:

a) **ZC – Cmentarze**,

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, zbiorników wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwałe, półnaturalne łąki i pastwiska,

c) **ZP – Zieleń urządzona**,

d) **ZL – Lasy**;

6) Tereny komunikacji:

a) **KD-S j/p – Drogi publiczne ekspresowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu),

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

c) **KD-Z j/p – Drogi publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu),

d) **KD-L j/p – Drogi publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu),

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

f) **KD-X – Wydzielone publicznie dostępne: place, ciągi piesze i rowerowe**,

g) **KDW – Drogi wewnętrzne**,

h) **KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej**;

7) Tereny infrastruktury technicznej:

W – Tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę.

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.

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

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

5. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane) zawartymi w karcie danego terenu w § 14.

6. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach tych terenów w § 14.

7. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem stanowią linie podziału nieruchomości. Parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w całości w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
2) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
   a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (obszarów leśnych, terenów zadrzewionych, cieków naturalnych, zbiorników wodnych itp.),
   b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno-krajobrazowej, lasów oraz stref wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania jako tereny zieleni w granicach działek budowlanych,
   c) wprowadzenie obowiązku realizacji szpalerów drzew w liniach rozgraniczających wytypowanych dróg (zgodnie z zapisami w kartach terenów);
3) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
4) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej – w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
5) kształtowanie przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności i sprzyjających nawiązywaniu relacji społecznych oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
6) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
7) wykształcenie zespołu usługowo-mieszkaniowego wzdłuż ulic: Wielkopolskiej i Chwaszczyńskiej, stanowiącego element programu usługowego centrum dzielnicy.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
1) na obszarze objętym planem występuje drzewo objęte ochroną jako pomnik przyrody, oznaczone na rysunku planu – lipa drobnolistna – pomnik przyrody ustanowiony uchwałą nr XX/482/08 Rady Miasta Gdyni z dn. 28.05.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2008 r. Nr 85 poz. 2183); obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z uchwały w sprawie ustanowienia ww. pomnika przyrody;
2) obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2011 r. Nr 66 poz. 1458, z 2016 r. poz. 2946), w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
3) na obszarze objętym planem występują chronione gatunki płazów, gadów, ptaków – obowiązuje ochrona okazów gatunków, ich siedlisk i ostoi na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, 1688, 1890, z 2022 r. poz. 2375);
4) ustala się ochronę krajobrazu doliny Potoku Źródło Marii – na terenach zieleni urządzonej wzdłuż potoku oraz na sąsiadujących terenach zieleni ekologiczno-krajobrazowej, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz obowiązuje zachowanie krajobrazu otwartego (zgodnie z zapisami w kartach terenów);
5) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją.

2. Sposoby zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy powinny uwzględniać konieczność dostosowywania się do postępujących zmian warunków klimatycznych, w szczególności

rozwiązywać problemy gospodarki wodnej i racjonalnego gospodarowania zasobem wód oraz ochrony warunków klimatycznych.

3. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach aglomeracji Gdyni, w związku z realizacją Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

4. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze objętym planem znajduje się zespół ruralistyczny dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack wraz z wyznaczoną strefą ochrony ekspozycji, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1195 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 27.11.1987 r., d. nr rej. A/1017):
   a) w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków, wskazanych informacyjnie na rysunku planu, ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:
      – zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej, w szczególności zachowanie historycznego przebiegu ulic i placów,
      – ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych,
      – ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych wskazanych informacyjnie na rysunku planu, poprzez ich zachowanie lub nawiązanie do nich przez zaznaczenie w przestrzeni za pomocą obiektów małej architektury bądź zieleni,
      – zachowanie istniejącego starodrzewu z zaleceniem uzupełnienia zgodnie z układem historycznym,
      – zachowanie istniejącego układu wodnego z zaleceniem jego rewaloryzacji,
      – dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji zespołu pod względem lokalizacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji, form architektonicznych i materiałów wykończeniowych,
      – zaleca się usunięcie obiektów wtórnych, dysharmonizujących i degradujących zabudowę,
   b) w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu wpisanego do rejestru zabytków, wskazanych informacyjnie na rysunku, ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:
      – zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej, w szczególności zachowanie historycznego przebiegu ulic,
      – ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych wskazanych informacyjnie na rysunku planu, poprzez ich zachowanie lub nawiązanie do nich przez zaznaczenie w przestrzeni za pomocą obiektów małej architektury bądź zieleni,
      – ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych,
      – zaleca się usunięcie obiektów wtórnych, dysharmonizujących i degradujących zabudowę;

2) część obszaru planu, obejmująca fragment ul. Nowodworcowej wraz ze skarpą położoną po północno-zachodniej stronie drogi, znajduje się w granicach historycznego zespołu zabudowy stacji kolejowej Wielki Kack wraz z budynkiem dworcowym, magazynem ekspedycji towarowej, ustępem stacyjnym, budynkiem gospodarczym przy budynku dworcowym, domem zawiadowcy odcinka drogowego, magazynem zawiadowcy odcinka drogowego, położonego na terenie części działek ewidencyjnych nr 2921/2, 2923, 2924, 2925 obręb 0027 Wielki Kack, ul. Nowodworcowa 4, ul. Nowodworcowa 5, 5A, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1970 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 24.06.2019 r.); w granicach ochrony zespołu wpisanego do rejestru zabytków, wskazanych informacyjnie na rysunku planu, ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:
   a) ochrona historycznego układu przestrzennego zespołu zabudowy stacji kolejowej Wielki Kack, w tym zachowanie i rewaloryzacja historycznych nawierzchni,
   b) zachowanie istniejącego starodrzewu oraz zieleni komponowanej, z zaleceniem uzupełnienia zgodnie z układem historycznym;

3) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:
   a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
      – budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
         i) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 32,
         ii) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 34,
         iii) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Źródło Marii 4,
         iv) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 6B (budynek odtworzony),
         v) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 10,
         vi) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 12,
         vii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 14,
         viii) kościół, ul. Źródło Marii 14A,
         ix) plebania, ul. Źródło Marii 18,
         x) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 46A,
         xi) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 41,
   b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
      – budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
         i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 5,
         ii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 11 (budynek odtworzony),
         iii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 16,
         iv) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 17,
         v) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 30,
         vi) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 43A,
         vii) budynek mieszkalny, ul. Orna 18,
         viii) budynek mieszkalny, ul. Orna 67,
         ix) budynek gospodarczy, ul. Orna 67,
   c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń** obejmująca:
      – budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział lub zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
         i) budynek mieszkalny, ul. Chwaszczyńska 39,
         ii) budynek mieszkalny, ul. Chwaszczyńska 41,
         iii) budynek mieszkalny, ul. Górnicza 4,
         iv) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 10,
         v) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 42,
         vi) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 44,
         vii) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 46,
         viii) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 53,
         ix) budynek gospodarczy, ul. Lipowa 53,
         x) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 12a,
         xi) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 15,
         xii) budynek mieszkalny, ul. Orna 5,
         xiii) budynek mieszkalny, ul. Orna 7,
         xiv) budynek mieszkalny, ul. Orna 24,
         xv) budynek mieszkalny, ul. Orna 61,
         xvi) budynek gospodarczy, ul. Orna 67,
         xvii) budynek mieszkalny, ul. Wschodnia 5,5a,5b,
         xviii) stodoła, ul. Wschodnia 7,
         xix) budynek mieszkalny, ul. Wschodnia 28,
         xx) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 13,
         xxi) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 15,
         xxii) budynek gospodarczy przy plebani, ul. Źródło Marii 18,

xxiii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 23,
xxiv) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 24,
xxv) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 33,
xxvi) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 34,
xxvii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 45,

d) **inne obiekty o walorach kulturowych** obejmujące:
– cmentarz katolicki św. Wawrzyńca, przy ul. Źródło Marii, stanowiący jeden z elementów układu przestrzennego zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, na terenie którego obowiązuje zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych cmentarza, jego rozplanowania wraz z istniejącym starodrzewem,
– historyczne kapliczki oraz krzyże przydrożne, dla których obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji obiektu; w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji:
i) kapliczka przydrożna u zbiegu ul. Chwaszczyńskiej i ul. Źródło Marii – dopuszcza się zmianę lokalizacji kapliczki w obrębie skrzyżowania ww. ulic, w przypadkach wynikających z konieczności zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego,
ii) kapliczka przydrożna u zbiegu ul. Wielkopolskiej i ul. Starodworcowej – dopuszcza się zmianę lokalizacji kapliczki w obrębie skrzyżowania ww. ulic, w przypadkach wynikających z konieczności zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego,
iii) krzyż przydrożny, zlokalizowany przy ul. Lipowej 14,
– pomnik Żołnierzy poległych w walkach z najeźdźcą hitlerowskim, zlokalizowany na terenie nieczynnego cmentarza przy ul. Wielkopolskiej; w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie obiektu na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji,
– przepust pod dawną linią kolejową Kokoszki-Gdynia – PK3 przepust przy Obwodnicy Trójmiasta; dopuszcza się ingerencję w strukturę budowli wynikającą ze względów technicznych,

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

f) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji,

g) w obiektach grupy A, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się lokalizację urządzeń wspomagających ruch osób z ograniczoną mobilnością i percepcją, pod warunkiem ograniczenia ich wpływu na wygląd bryły, elewacji i dachu budynku oraz nienaruszających zabytkowych detali architektonicznych,

h) 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,

i) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań,

j) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy,

k) ochronie podlegają historyczne ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską, w tym użyte materiały i technologie,

l) ogrodzenia i obiekty małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych;

4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, natomiast dla

obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 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) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
   a) drogi publiczne,
   b) publicznie dostępne ciągi piesze i rowerowe,
   c) publicznie dostępne parki miejskie na terenach 126-129 ZP,
   d) tereny zieleni urządzonej na terenach 120-125 ZP;
2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, obejmujący:
   a) drogi wewnętrzne: 231 KDW (na odcinku pomiędzy terenami 159 KD-L 1/2 i 203 KD-X), 232 KDW, 244 KDW, 249 KDW,
   b) tereny zieleni urządzonej na terenach: 056 UK,ZP, 075 U,ZP, 086 UO,U,ZP, 117 US,ZP, 118 ZP,ZC, 119 ZP,KS;
3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej i sprzyjający nawiązywaniu relacji społecznych, m.in. poprzez organizację ciągów pieszych i rowerowych w sposób czytelny i ciągły, stwarzający warunki dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się, przy zapewnieniu priorytetu ruchu pieszego, rowerowego, transportu zbiorowego, odpowiednie wyposażanie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych,
   b) zagospodarowanie przestrzeni publicznych i terenów ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju,
   c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę), stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych, przy spełnieniu warunków zawartych w § 11 ust. 2; tymczasowe obiekty budowlane muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości,
   d) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją w tym:
      – stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane stanowiska postojowe dla osób z niepełnosprawnością,
      – stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
      – w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

2. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 7

1. Parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obejmujących tereny: 003-009 U/MW2, 011-021 MW2, 024-035 MW2, 036 MW2,U, 057 U/MW2, 071-072 MW2, 079-080 U/MW2, 081-083 MW2, 103-104 MW2:

1) zagospodarowanie działek budowlanych lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku nowo projektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
2) program parkingowy w obrębie zespołów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych lub parkingów w poziomie terenu; wyklucza się realizację boksów garażowych;
3) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców jest udostępnienie całej jej powierzchni wynikającej ze wskaźnika min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań dla wszystkich mieszkańców, dla których była ona obliczana.

§ 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 objętego planem znajduje się w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych, oznaczonych informacyjnie na rysunku planu:
   a) północna część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka" w Gdyni, składającej się z terenu ochrony bezpośredniej i pośredniej, ustanowionej rozporządzeniem nr 8/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 19 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2014 r. poz. 117, z 2014 r. poz. 2792, z 2017 r. poz. 3145). Na terenie ochrony pośredniej, znajdującej się w granicach obszaru objętego planem, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ww. rozporządzenia,
   b) centralna oraz południowa część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni, składającej się z terenu ochrony bezpośredniej i pośredniej, ustanowionej rozporządzeniem nr 7/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 8 lipca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2014 r. poz. 2793, z 2017 r. poz. 1999). Na terenie ochrony bezpośredniej obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne, na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy wynikające z przepisów ww. rozporządzenia;
2) na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ujęte w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO, oznaczone informacyjnie na rysunku planu:
   a) tereny zagrożone ruchami masowymi:
      – nr 9179, część terenu po północnej stronie ul. Chwaszczyńskiej i w rejonie ul. Nowowiczlińskiej – występują złożone warunki gruntowe,
      – nr 9180, teren po południowej stronie ul. Chwaszczyńskiej i w rejonie ul. Górniczej – występują złożone warunki gruntowe,
      – nr 9181, część terenu w obrębie węzła Gdynia Wielki Kack Obwodnica Trójmiasta – występują złożone warunki gruntowe,
      – nr 9182, teren pomiędzy ulicami: Gryfa Pomorskiego, Waleriana Szefki i Źródło Marii – występują złożone warunki gruntowe,
      – nr 9183, teren pomiędzy Potokiem Źródło Marii i ulicami: Orną, Kaczeńcową, Goska, Borówca i Krośniąt – występują skomplikowane warunki gruntowe,

– nr 9194, część terenu po północno-zachodniej stronie skrzyżowania ulic: Chwaszczyńskiej i G. Zapolskiej – występują skomplikowane warunki gruntowe,

b) zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych,

c) dla inwestycji realizowanych na terenach zagrożonych ruchami masowymi należy sporządzić dokumentację geologiczno-inżynierską zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) na obszarze objętym planem znajdują się tereny występowania stoków o spadkach co najmniej 15º, wskazane orientacyjnie na rysunku planu (na podstawie numerycznego modelu terenu z 2020 r.), gdzie różnica wysokości wynosi powyżej 2,5 m. Zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych powierzchni oraz w ich otoczeniu;

4) na obszarze objętym planem, wzdłuż Potoku Źródło Marii, występują obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi. Na rysunku planu wskazano informacyjnie 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. Obliczenia hydrologiczne i hydrauliczne na rzece Kaczej z dopływami (Potok Źródło Marii, Potok Wiczlino oraz Potok Przemysłowy)" Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego S.A., 2006 r. Na obszarze potencjalnie zagrożonym zalewaniem wodami rzecznymi należy zabezpieczyć obiekty budowlane przed skutkami okresowego podniesienia się poziomu wód (np. zastosować rozwiązania zabezpieczające przed wtargnięciem wód do pomieszczeń lub zastosować materiały i rozwiązania odporne na okresowe zalanie);

5) na części obszaru objętego planem występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu:

a) na części terenów wzdłuż: Obwodnicy Trójmiasta, ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej, występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB),

b) na części terenów wzdłuż: Obwodnicy Trójmiasta, ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej, ul. Źródło Marii (w rejonie skrzyżowania z ul. Orną), występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (L_{DWN} 64 dB, L_N 59 dB),

c) na części terenów wzdłuż linii kolejowej (poza obszarem objętym planem) mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB),

d) w wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem na obszarach występowania przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekrany akustyczne, ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów wentylacyjnych, zieleń izolacyjna itp.);

6) obszar objęty planem graniczy z terenami kolejowymi i infrastrukturą kolejową, w sąsiedztwie których obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 697) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247). Na rysunku planu wskazano informacyjnie orientacyjne granice stref ograniczeń w użytkowaniu terenów, wynikające z sąsiedztwa terenów zamkniętych kolejowych;

7) na obszarze objętym planem występuje udokumentowane złoże kruszywa naturalnego Wielki Kack (KN 613585), oznaczone informacyjnie na rysunku planu (zasięg terenu przedstawiony został na podstawie materiałów Państwowego Instytutu Geologicznego). Na terenach obowiązuje zakaz zabudowy i zachowanie otwartego krajobrazu przyrodniczego.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 14.

§ 9

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029).

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 § 14 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem przepisów określonych w § 5 ust. 1 pkt 4.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:
   a) drogę ekspresową – Obwodnicę Trójmiasta,
   b) drogi główne: ul. Wielkopolską i ul. Chwaszczyńską;
2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
   a) przebudowa drogi ekspresowej 150 KD-S 2/3 – część Obwodnicy Trójmiasta wraz z węzłem drogowym Wielki Kack (w większości poza obszarem objętym planem),
   b) przebudowa drogi głównej 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej (ulice w większości poza obszarem objętym planem) – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, docelowo z dodatkowym pasem dedykowanym komunikacji miejskiej,
   c) przebudowa drogi zbiorczej 153 KD-Z 1/2 – ul. Starodworcowej,
   d) budowa węzła integracyjnego w ramach planowanego przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdynia Wielki Kack (częściowo poza obszarem objętym planem); zakładany program węzła obejmuje: przystanek PKM, przystanki komunikacji miejskiej, postój taksówek, postój Kiss&Ride, parking Park&Ride, parking Bike&Ride, kasy/automaty biletowe,
   e) budowa i przebudowa dróg lokalnych: 156 KD-L 1/2 – ul. Górnicza, 157 KD-L 1/2 – ul. Lipowa, 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowa/Źródło Marii, 160-161 KD-L 1/2 – ul. Orna, 162 KD-L 1/2, 163-164 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowa,
   f) budowa i przebudowa dróg dojazdowych: 174-178 KD-D 1/2, 180 KD-D 1/2, 185 KD-D 1/2, 187-198 KD-D 1/2,
   g) budowa ciągów pieszych i rowerowych na terenach: 128 ZP, 203 KD-X, 205-206 KD-X, 209-214 KD-X, 231 KDW (na odcinku pomiędzy terenami 159 KD-L 1/2 i 203 KD-X), 232 KDW, 244 KDW, 249 KDW,
   h) budowa i przebudowa dróg wewnętrznych: 215 KDW, 217 KDW, 227 KDW, 231 KDW (na odcinku pomiędzy terenami 159 KD-L 1/2 i 203 KD-X), 232 KDW, 237 KDW, 243-244 KDW, 248-251 KDW;
3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
      – 1-2 stanowisk postojowych na 1 mieszkanie,
      – w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 25 m^2, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, według wskaźników właściwych dla prowadzonej działalności,
   b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
      – na terenach obsługiwanych komunikacją miejską o dużym potencjale przewozowym, w odległości ok. 500 m od przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdynia Karwiny – tereny 079-080 U/MW2, 081-083 MW2:
         i) dla nowo projektowanej zabudowy – 0,5-1 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
         ii) dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy: 0,5-1 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie, lub utrzymanie istniejącej liczby stanowisk postojowych w przypadku, gdy nie następuje wzrost liczby mieszkań,
      – na pozostałym obszarze:
         i) dla nowo projektowanej zabudowy – 0,8-1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
         ii) dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub

zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy: 0,5-1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie, lub utrzymanie istniejącej liczby stanowisk postojowych w przypadku, gdy nie następuje wzrost liczby mieszkań,

c) obiekty administracji, biura, handel, gastronomia, obiekty turystyki, obiekty opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, obiekty kultury, obiekty sportu i rekreacji, sale widowiskowo-sportowe posiadające do 300 miejsc na widowni oraz pozostałe obiekty usługowe, z zastrzeżeniem lit. d, e:
   – na terenach obsługiwanych komunikacją miejską o dużym potencjale przewozowym, w odległości ok. 500 m od przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdynia Karwiny – tereny 079-080 U/MW2, 081-083 MW2, 084 U/MN3, 085 U,P/MN2 – 1-2 stanowisk postojowych na 100 m^2 pow. użytkowej podstawowej,
   – na pozostałym obszarze – 1-4 stanowisk postojowych na 100 m^2 pow. użytkowej podstawowej,
d) obiekty edukacji, oświaty i wychowania – min. 1 stanowisko postojowe na 1 oddział przedszkolny oraz min. 1 stanowisko postojowe na 1 salę lekcyjną, w tym co najmniej 3 stanowiska urządzone jako łatwo dostępne dla osób podwożących dzieci lub uczniów,
e) kościoły, sale widowiskowo-sportowe posiadające ponad 300 miejsc na widowni – 10-20 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących,
f) zakłady produkcyjne, magazyny, składy:
   – na terenach obsługiwanych komunikacją miejską o dużym potencjale przewozowym, w odległości ok. 500 m od przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdynia Karwiny – teren 085 U,P/MN2 – 1-2 stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych,
   – na pozostałym obszarze – 1-4 stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych,
g) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku,
h) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej w liczbie nie mniejszej niż:
   – 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
   – 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
   – 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
   – 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
i) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
   – 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
   – 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
   – 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
   – 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
j) na stanowiskach postojowych w ramach otwartych parkingów w poziomie terenu obowiązuje nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób zapewniający retencję lub infiltrację wód opadowych, z zastrzeżeniem lit. k,
k) nawierzchnia, o której mowa w lit. j, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w lit. h, i, oraz parkingów znajdujących się w granicach terenów ochrony ujęć wód podziemnych;

4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
   – należy zapewnić możliwość bezpiecznego przechowywania rowerów w budynkach, z dostępem bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
   – ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe umożliwiające bezpieczne pozostawienie roweru w budynkach lub na zewnątrz w częściach wspólnych nieruchomości – min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie; stanowiska postojowe lokalizowane poza budynkami powinny uwzględniać osłonę przed opadami atmosferycznymi oraz powinny być lokalizowane nie dalej niż 25 m od głównych wejść do budynków mieszkalnych,

b) obiekty administracji, biura, handel, gastronomia, obiekty turystyki, obiekty opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, obiekty kultury, obiekty sportu i rekreacji, sale widowiskowo-sportowe posiadające do 300 miejsc na widowni oraz pozostałe obiekty usługowe, z zastrzeżeniem lit. c, d – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 pow. użytkowej podstawowej,
c) obiekty edukacji, oświaty i wychowania – min. 10 stanowisk postojowych na 1 salę lekcyjną,
d) kościoły, sale widowiskowo-sportowe posiadające ponad 300 miejsc na widowni – min. 5 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących,
e) zakłady produkcyjne, magazyny, składy – min. 1 stanowisko postojowe na 10 zatrudnionych,
f) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;

5) wymagana minimalna lub maksymalna liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona do najbliższej liczby całkowitej, w przypadku wskaźników podających wartości minimalne – zaokrąglona w górę, a w przypadku wskaźników podających wartości maksymalne – zaokrąglona w dół;
6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.

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

1) zaopatrzenie w wodę:
a) z sieci wodociągowej,
b) tereny 139-142 R,ZE oraz część terenu 143 R,ZE obejmująca działki nr: 3047/1, 3047/3, stanowią rezerwy terenu dla ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę;

2) odprowadzanie ścieków:
a) do kanalizacji sanitarnej,
b) na terenie 198 KD-D 1/2, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu literą K, ustala się rezerwę terenu dla planowanej przepompowni ścieków sanitarnych;

3) odprowadzanie wód opadowych:
a) z terenów zabudowy jednorodzinnej – zagospodarować w granicach własnych działek,
b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość, z zastrzeżeniem lit. c,
c) na terenach: 003-005 U/MW2, 049 U, 057 U/MW2, 079-080 U/MW2, 075 U,ZP, 078 UO, 086 UO,U,ZP ustala się wymóg zastosowania rozwiązań powierzchniowego zagospodarowania wód opadowych, obejmujących min. 10% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem:
– adaptowanej zabudowy jednorodzinnej, dla której obowiązuje zasada określona w lit. a,
– zabudowy usługowej na terenie 005 U/MW2, dla której obowiązuje wyłącznie wymóg powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami karty terenu,
d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych;

4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
5) zaopatrzenie w ciepło:
a) z sieci ciepłowniczej lub pompy ciepła lub ogrzewania elektrycznego lub indywidualnego źródła/źródeł ciepła pod warunkiem zapewnienia współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej nie wyższego niż 0,8,
b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła w przypadku braku istnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej;

6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii;
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; lokalizacja stacji na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego;
8) gospodarka odpadami – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
9) inne zasady:
a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c oraz § 8 ust. 1 pkt 1,

b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych, rowerowych lub w strefach stanowiących rezerwy terenu dla planowanej infrastruktury technicznej, 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,

c) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych,

d) określone w kartach terenów linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej; określone w kartach terenów warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek, na których znajdują się wyłącznie obiekty infrastruktury technicznej.

3. W wyjątkowych uzasadnionych ekonomicznie wypadkach, w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się tymczasowe rozwiązania techniczne w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia możliwości ich dostosowania do rozwiązań docelowych ustalonych w planie.

§ 11

1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

2. Zawarte w kartach terenów wymagania parkingowe oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wysokość zabudowy i gabaryty obiektów oraz linie zabudowy (zgodnie z zapisami planu) – dotyczą także tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów).

§ 12

Ustala się 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 13

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;

2) ***„obowiązującej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:

   a) obowiązująca 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), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m,

   c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji,

d) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w strefach o wymiarach 5 m x 5 m od narożników wyznaczonych liniami zabudowy, a także w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;

3) ***„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), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m,
   c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji,
   d) w przypadku docieplania budynków istniejących nie dotyczy warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m,
   e) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;

4) ***„zabudowie łańcuchowej”*** – należy przez to rozumieć zespół budynków jednorodzinnych, połączonych w szereg za pośrednictwem wyraźnie mniejszych budynków lub ich części (np. garaży), których wysokość i kubatura są co najmniej 2,5-krotnie mniejsze niż wysokość i kubatura łączonych budynków jednorodzinnych, a szerokość wzdłuż frontu wynosi minimum 3 m;

5) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (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 teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);

7) ***„szerokości frontu działki”*** – należy przez to rozumieć szerokość tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; w przypadku działki zlokalizowanej w głębi kwartału zabudowy, która przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, na której może być zrealizowane zamierzenie budowlane;

8) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.

§ 14

1. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 001-002**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **001** – 0,03 ha,
   b) teren nr **002** – 0,23 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U/MN2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**,
   b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
   c) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 300 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 12 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – część terenu 002 U/MN2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9180 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej poprzez dodatkową jezdnię,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 003-004**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **003** – 0,55 ha,
   b) teren nr **004** – 0,58 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**,
   b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
   c) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
   c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
   d) wzdłuż drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie 003 U/MW2 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
      – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
         i) budynek mieszkalny, ul. Chwaszczyńska 39,
         ii) budynek mieszkalny, ul. Chwaszczyńska 41;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      – dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6,
      – dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,1, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,6,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
         i) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 15 m,
         ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 9 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej, 0,5 m dla zabudowy jednorodzinnej,
      – liczba kondygnacji:
         i) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
         ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
   c) rodzaj dachu:
      – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

– dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) linie zabudowy:
– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
– w celu realizacji pierzei zabudowy od strony ulicy Chwaszczyńskiej, w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkaniowo-usługowego i usługowego bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce,

f) powierzchnia zabudowy:
– dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:
– dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
– do terenu 003 U/MW2 – od dróg: 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej poprzez dodatkową jezdnię, 167 KD-D 1/2 – ul. Myśliwskiej, 217 KDW – ul. Myśliwskiej,
– do terenu 004 U/MW2 – od dróg: 152 KD-Z 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 167 KD-D 1/2 – ul. Myśliwskiej; do nieruchomości pozbawionych możliwości zapewnienia ww. sposobu dojazdu, dopuszcza się dojazd od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej, poprzez istniejący zjazd na prawe skręty, z możliwością korekt pod warunkiem lokalizacji poza obszarem skrzyżowań,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 005**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,66 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**,

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
   c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
   d) wzdłuż drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 13 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
      – liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,
   c) rodzaj dachu:
      – w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:
         i) stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
         ii) dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
      – na pozostałym terenie:
         i) stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
         ii) dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
   d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
   e) linie zabudowy:
      – nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
      – w celu realizacji pierzei zabudowy od strony ulicy Chwaszczyńskiej, w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkaniowo-usługowego i usługowego bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli

będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna:
– dla zabudowy usługowej – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
h) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 152 KD-Z 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego; dopuszcza się dojazd od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej, poprzez istniejący zjazd na prawe skręty, z możliwością korekt pod warunkiem lokalizacji poza obszarem skrzyżowań,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 006-009**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **006** – 0,51 ha,
b) teren nr **007** – 0,53 ha,
c) teren nr **008** – 0,59 ha,
d) teren nr **009** – 0,53 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**,
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
c) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
– dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 2,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,8,

– dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
i) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 18 m,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 12 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
– liczba kondygnacji:
i) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – nie określa się,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:
– dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – tereny 007-009 U/MW2 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:

– do terenu 006 U/MW2 – od dróg: 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 170 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 201 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,
– do terenu 007 U/MW2 – od dróg: 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 224 KDW; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 201 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,
– do terenu 008 U/MW2 – od dróg: 225-226 KDW,
– do terenu 009 U/MW2 – od dróg: 171 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki, 225-226 KDW,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 010**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,30 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,5,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 171 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 225 KDW,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 011**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,76 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) dla określenia zróżnicowanych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, teren został podzielony na 2 strefy wskazane na rysunku planu, którym przypisano oznaczenia: A, B,

b) intensywność zabudowy:

– dla zabudowy wielorodzinnej – do 3,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 2,2; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 2,2, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji garażowej, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 3,2,

– dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,

c) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

i) dla zabudowy wielorodzinnej w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 138,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 141 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części od strony drogi 217 KDW – ul. Myśliwskiej w nawiązaniu do budynku przy ul. Myśliwskiej 2, natomiast od strony drogi 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej na odległość co najmniej 15 m od linii rozgraniczającej ul. Górniczej,

ii) dla zabudowy wielorodzinnej w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 138,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 141 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części od strony drogi 217 KDW – ul. Myśliwskiej na odległość min. 1,5 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji,

iii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 12 m,

– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,

– liczba kondygnacji:

i) dla zabudowy wielorodzinnej – nie określa się,

ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

d) rodzaj dachu:
– płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

e) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

g) powierzchnia zabudowy:
– dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,45 powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna:
– dla zabudowy wielorodzinnej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 167 KD-D 1/2 – ul. Myśliwskiej, 217 KDW – ul. Myśliwskiej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 012**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 2,07 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej – MW2,MN1;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni; w granicach strefy dopuszcza się obiekty małej architektury, ciągi piesze, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
   – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      i) budynek mieszkalny, ul. Górnicza 4;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      – dla zabudowy wielorodzinnej – do 3,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 2,0; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 2,0, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji garażowej, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 3,0,
      – dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
         i) dla zabudowy wielorodzinnej – do 21 m,
         ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 12 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
      – liczba kondygnacji:
         i) dla zabudowy wielorodzinnej – nie określa się,
         ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
   c) rodzaj dachu:
      – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
      – dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
   d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
   g) powierzchnia biologicznie czynna:
      – dla zabudowy wielorodzinnej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
      – dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,
   i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
      – dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej – 400 m^2 i 16 m,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 167 KD-D 1/2 – ul. Myśliwskiej, 221 KDW – ul. Myśliwskiej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 013-016**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **013** – 0,32 ha,

b) teren nr **014** – 1,05 ha,

c) teren nr **015** – 0,90 ha,

d) teren nr **016** – 1,08 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) na terenie 016 MW2 ustala się obowiązek zachowania drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu korony wyklucza się naruszanie systemu korzeniowego poprzez przekształcenia powierzchni ziemi lub realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,

d) na terenie 015 MW2 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni; w granicach strefy dopuszcza się obiekty małej architektury, ciągi piesze, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,8,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 18 m,

– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,

– liczba kondygnacji – nie określa się,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:

– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,
i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
– do terenu 013 MW2 – od drogi 221 KDW – ul. Myśliwskiej,
– do terenu 014 MW2 – od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 166 KD-D 1/2 – ul. Witosławy, 222 KDW – ul. Damroki,
– do terenu 015 MW2 – od dróg: 165 KD-L (KD-D) 1/2 – ul. Zwinisławy, 166 KD-D 1/2 – ul. Witosławy, 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 223 KDW – ul. Damroki,
– do terenu 016 MW2 – od dróg: 166 KD-D 1/2 – ul. Witosławy, 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 223 KDW – ul. Damroki,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 017-018**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **017** – 1,18 ha,
b) teren nr **018** – 1,52 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,
b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) na terenach ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu koron wyklucza się naruszanie systemu korzeniowego poprzez przekształcenia powierzchni ziemi lub realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,
c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie 018 MW2 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 42,

ii) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 44,
iii) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 46;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) dla określenia zróżnicowanych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, teren 018 MW2 został podzielony na 2 strefy wskazane na rysunku planu, którym przypisano oznaczenia: A, B,

b) intensywność zabudowy:
– dla zabudowy wielorodzinnej na terenie 018 MW2 w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 2,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,8,
– dla zabudowy wielorodzinnej na terenach 017 MW2, 018 MW2 w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6,
– dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,

c) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
i) dla zabudowy wielorodzinnej na terenie 018 MW2 w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 18 m,
ii) dla zabudowy wielorodzinnej na terenach 017 MW2, 018 MW2 w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 15 m,
iii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 12 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
– liczba kondygnacji:
i) dla zabudowy wielorodzinnej na terenie 018 MW2 w strefie A wskazanej na rysunku planu – nie określa się,
ii) dla zabudowy wielorodzinnej na terenach 017 MW2, 018 MW2 w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
iii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

d) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

e) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

g) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna:
– dla zabudowy wielorodzinnej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub

intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
   d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 017 MW2 – od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 166 KD-D 1/2 – ul. Witosławy, 222 KDW– ul. Damroki,
      – do terenu 018 MW2 – od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 166 KD-D 1/2 – ul. Witosławy, 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 019-021**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **019** – 0,87 ha,
   b) teren nr **020** – 0,14 ha,
   c) teren nr **021** – 0,54 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
   c) na terenie 021 MW2 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni; w granicach strefy dopuszcza się obiekty małej architektury, ciągi piesze, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 2,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,8,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 18 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
      – liczba kondygnacji – nie określa się,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
   c) rodzaj dachu:
      – stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,
i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
– do terenu 019 MW2 – od drogi 216 KDW – ul. Górniczej,
– do terenu 020 MW2 – od drogi 216 KDW – ul. Górniczej,
– do terenu 021 MW2 – od drogi 216 KDW – ul. Górniczej,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 022**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,50 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
UK – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne (kościół, plebania, budynki towarzyszące);
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,1, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,6,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 20 m; dla obiektów sakralnych i obiektów kultury dopuszcza się usytuowanie lokalnych dominant wysokościowych do 45 m, na łącznej powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni rzutu zabudowy,

– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
– liczba kondygnacji – nie określa się,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu – dowolny,
d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 023**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,98 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN3,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA**,
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
d) wzdłuż drogi 150 KD-S 2/3 – Obwodnicy Trójmiasta występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,2,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 13 m,

– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
– liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
– szerokość elewacji frontowej budynków wielorodzinnych – do 16 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 8 m, przy czym wymóg ten nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 180 m^2 i 7,2 m,
– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 125 m^2/mieszkanie,
– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – część terenu znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 157 KD-L 1/2 – ul. Lipowej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 024-033**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **024** – 1,54 ha,
b) teren nr **025** – 0,15 ha,
c) teren nr **026** – 1,90 ha,
d) teren nr **027** – 0,24 ha,
e) teren nr **028** – 0,87 ha,
f) teren nr **029** – 1,53 ha,
g) teren nr **030** – 0,22 ha,
h) teren nr **031** – 0,52 ha,
i) teren nr **032** – 1,23 ha,
j) teren nr **033** – 0,83 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,
b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) na terenach 026 MW2, 032 MW2 ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu koron wyklucza się naruszanie systemu korzeniowego poprzez przekształcenia powierzchni ziemi lub realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,
c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie 025 MW2 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 10,
– inne obiekty o walorach kulturowych:
i) krzyż przydrożny, zlokalizowany przy ul. Lipowej 14;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
– dla zabudowy wielorodzinnej – do 2,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,8; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 1,8, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji garażowej, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 2,8,
– dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
i) dla zabudowy wielorodzinnej – do 18 m,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 12 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
– liczba kondygnacji:
i) dla zabudowy wielorodzinnej – nie określa się,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:
– dla zabudowy wielorodzinnej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) tereny 029-033 MW2 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 033 MW2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
– do terenu 024 MW2 – od dróg: 167 KD-D 1/2 – ul. Myśliwskiej, 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 218-220 KDW – ul. Lipowej,
– do terenu 025 MW2 – od dróg: 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 220 KDW – ul. Lipowej,
– do terenu 026 MW2 – od dróg: 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 169 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 170 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego,
– do terenu 027 MW2 – od drogi 169 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego,
– do terenu 028 MW2 – od dróg: 152 KD-Z 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 171 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki,
– do terenu 029 MW2 – od dróg: 152 KD-Z 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 224 KDW,
– do terenu 030 MW2 – od drogi 226 KDW,
– do terenu 031 MW2 – od dróg: 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki, 226 KDW,
– do terenu 032 MW2 – od dróg: 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki, 226 KDW,
– do terenu 033 MW2 – od drogi 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 034-035**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **034** – 1,98 ha,
   b) teren nr **035** – 0,42 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,
   b) na terenie 034 MW2 dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej – MW2,MN2;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) na terenie 035 MW2 ustala się obowiązek zachowania drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu korony wyklucza się naruszanie systemu korzeniowego poprzez przekształcenia powierzchni ziemi lub realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,
   c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      – dla zabudowy wielorodzinnej – do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 1,6, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji garażowej, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 2,6,
      – dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
         i) dla zabudowy wielorodzinnej – do 15 m,
         ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 10,5 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m dla zabudowy wielorodzinnej, 0,5 m dla zabudowy jednorodzinnej,
      – liczba kondygnacji:
         i) dla zabudowy wielorodzinnej – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
         ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
   c) rodzaj dachu:
      – stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
      – dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna:
– dla zabudowy wielorodzinnej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,
i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m^2 i 12 m,
b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
b) część terenów, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
– do terenu 034 MW2 – od dróg: 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki, 173 KD-D 1/2 – ul. ks. Jana Pawła Siega,
– do terenu 035 MW2 – od dróg: 173 KD-D 1/2 – ul. ks. Jana Pawła Siega, 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 036**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,73 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA**,
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
c) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
   – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      i) budynek mieszkalny, ul. Lipowa 53,
      ii) budynek gospodarczy, ul. Lipowa 53;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) dla określenia zróżnicowanych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, teren został podzielony na 2 strefy wskazane na rysunku planu, którym przypisano oznaczenia: A, B,
b) intensywność zabudowy:
   – dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 2,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,8,
   – dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 1,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,2,
   – dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,
c) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
   – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
      i) dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 18 m,
      ii) dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 10,5 m,
      iii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 10,5 m,
   – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
   – liczba kondygnacji:
      i) dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej w strefie A wskazanej na rysunku planu – nie określa się,
      ii) dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      iii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
   – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
d) rodzaj dachu:
   – stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
   – dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
   – dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,
e) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
g) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
h) powierzchnia biologicznie czynna:
– dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,
j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 157 KD-L 1/2 – ul. Lipowej, 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. **KARTA TERENU O NUMERZE 037**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
US – USŁUGI SPORTU I REKREACJI;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 152 KD-Z 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 170 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego,
b) wymagania parkingowe – nie wymaga się realizacji stanowisk postojowych,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

17. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 038-039**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **038** – 0,16 ha,
   b) teren nr **039** – 1,17 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu 039 MN3,MW1 znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,2,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 13 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
      – liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
         i) w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,
         ii) na pozostałym terenie – dowolna,
      – szerokość elewacji frontowej budynków wielorodzinnych – do 16 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 8 m, przy czym wymóg ten nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
      – maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,
   c) rodzaj dachu:
      – stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
      – dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
      – kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
      – dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,
   d) kolorystyka elewacji – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem

jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
      – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
      – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,
      – dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,
      – dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 125 m^2/mieszkanie,
   b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
   c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 038 MN3,MW1 – od dróg: 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej, 169 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego,
      – do terenu 039 MN3,MW1 – od dróg: 169 KD-D 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 227-228 KDW; dopuszcza się dojazd od drogi 152 KD-Z 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego poprzez istniejące zjazdy,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

18. **KARTA TERENU O NUMERZE 040**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,67 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu znajduje się granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
        i) w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi

średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,

ii) na pozostałym terenie – dowolna,

– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków, rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,

c) rodzaj dachu:

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

ii) dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, blachą na rąbek, gontem, w kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– na pozostałym terenie:

i) stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

ii) dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

iii) kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

d) kolorystyka elewacji – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym:

i) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie wolnostojącej nie może przekroczyć 175 m^2,

ii) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku (segmentu) w zabudowie bliźniaczej nie może przekroczyć 150 m^2,

iii) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku (segmentu) w zabudowie szeregowej nie może przekroczyć 125 m^2,

– na pozostałym terenie – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki, 229 KDW; dopuszcza się dojazd od drogi 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii do działki nr 1118,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 041**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,75 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**,

b) na działkach nr 1093, 1094 dopuszcza się zabudowę jednorodzinną bliźniaczą, sytuowaną bezpośrednio przy wspólnej granicy ww. działek;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m, z zastrzeżeniem, że na działce nr 1107 dopuszcza się podwyższenie wysokości budynku do 12,5 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,
– rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,

c) rodzaj dachu:
– stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu, na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków oraz na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30%

powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,
– pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, blachą na rąbek, gontem, w kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,
– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka elewacji:
– odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
– materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, kamień, drewno, nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 175 m^2,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 16 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – teren stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

20. **KARTA TERENU O NUMERZE 042**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 3,30 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA**,
b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN2,U,
c) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 8 mieszkań, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej – MN2,MW1,
d) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
d) wzdłuż drogi 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii (w rejonie skrzyżowania z ul. Orną) występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) część terenu znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 30,
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 23,
ii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 34;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
i) dla zabudowy jednorodzinnej, usługowej – do 10,5 m,
ii) dla zabudowy wielorodzinnej – do 13 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków, poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji:
i) dla zabudowy jednorodzinnej, usługowej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
ii) dla zabudowy wielorodzinnej – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
i) w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,
ii) na pozostałym terenie – dowolna,
– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego, rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,
c) rodzaj dachu:
– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:
i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) dopuszcza się lukarny sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane, pokryte dachem dwuspadowym o symetrycznych połaciach dachowych, o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy

budynku; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków oraz na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,

iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, z zastrzeżeniem tarasów dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

ii) dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków oraz na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,

iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, blachą na rąbek, gontem, w kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– na pozostałym terenie:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem strefy dopuszczalnej lokalizacji zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej, gdzie dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się dachy mansardowe o dowolnym nachyleniu połaci,

ii) dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

iii) kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka elewacji:

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) odcienie bieli, beżu, nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień (cokoły), nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, kamień, drewno, nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

– na pozostałym terenie – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 150 m^2,

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym:

i) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie wolnostojącej nie może

przekroczyć 175 m^2,

ii) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku (segmentu) w zabudowie bliźniaczej nie może przekroczyć 150 m^2,

– na pozostałym terenie – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia,

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m^2 i 12 m,

– dla zabudowy wielorodzinnej, usługowej – 500 m^2 i 18 m,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki, 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 202 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

21. **KARTA TERENU O NUMERZE 043**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,07 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,

– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich oraz dachy płaskie na działkach nr 1306, 1307, 1308,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m^2 i 12 m,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 173 KD-D 1/2 – ul. ks. Jana Pawła Siega; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 202 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

22. **KARTA TERENU O NUMERZE 044**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,48 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA**,

b) ustala się strefę wymaganej lokalizacji usług, oznaczoną na rysunku planu – U; w granicach strefy nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej, zakres dopuszczonych usług ogranicza się do obiektów usługowych związanych z rekreacją;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy wymaganej lokalizacji usług,
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 24,
ii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 33,
c) na działce nr 1832 przy ul. Źródło Marii 26, należy odbudować budynek mieszkalny ujęty w gminnej ewidencji zabytków, w lokalizacji historycznego budynku, uwzględniając historyczną formę, zasadnicze gabaryty budynku, materiały wykończeniowe oraz detale architektoniczne;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
i) w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,
ii) na pozostałym terenie – dowolna,
– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych:
i) w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – 25 m,
ii) na pozostałym terenie – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,
– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków, rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,
c) rodzaj dachu:
– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:
i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków oraz na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,
iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o

matowym wykończeniu, blachą na rąbek, gontem, w kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– na pozostałym terenie:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

ii) dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

iii) kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka elewacji:

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, kamień, drewno, nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

– na pozostałym terenie – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym:

i) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie wolnostojącej nie może przekroczyć 175 m^2,

ii) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku (segmentu) w zabudowie bliźniaczej nie może przekroczyć 150 m^2,

iii) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku (segmentu) w zabudowie szeregowej nie może przekroczyć 125 m^2,

– na pozostałym terenie – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,

– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
   c) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 230 KDW, 231 KDW – ul. Nad Potokiem,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 132 ZE.

23. **KARTA TERENU O NUMERZE 045**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA – 1,42 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
      – maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,
   c) rodzaj dachu:
      – stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
      – dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
      – kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
      – dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,
   d) kolorystyka elewacji – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych

wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
      – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
      – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,
      – dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,
      – dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,
   b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
   c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 231 KDW – ul. Nad Potokiem,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 134 ZE.

24. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 046-047**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **046** – 1,07 ha,
   b) teren nr **047** – 0,76 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   MN3,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) na terenie 046 MN3,MW1 ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu koron wyklucza się naruszanie systemu korzeniowego poprzez przekształcenia powierzchni ziemi lub realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,
   c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9; w pasie terenu o szerokości 20 m wzdłuż linii zabudowy ustalonej od strony terenu 134 ZE, w przypadku realizacji kondygnacji częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 0,9, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 1,4,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
– szerokość elewacji frontowej budynków wielorodzinnych – do 16 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 8 m, przy czym wymóg ten nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,
– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 125 m^2/mieszkanie,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
– do terenu 046 MN3,MW1 – od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 232 KDW; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 205 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,

– do terenu 047 MN3,MW1 – od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 232 KDW; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 205 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY

a) przez teren 046 MN3,MW1 dopuszcza się dojazd do terenu 134 ZE,

b) przez teren 047 MN3,MW1 dopuszcza się dojazd do terenu 136 ZE.

25. **KARTA TERENU O NUMERZE 048**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,74 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA**,

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na terenie ustala się obowiązek zachowania drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu korony wyklucza się naruszanie systemu korzeniowego poprzez przekształcenia powierzchni ziemi lub realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,

c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,

e) wzdłuż drogi 150 KD-S 2/3 – Obwodnicy Trójmiasta występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5,

f) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni; w granicach strefy dopuszcza się obiekty małej architektury, ciągi piesze, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 0,9, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji garażowej, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 1,4,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,

– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,

– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

– szerokość elewacji frontowej budynków wielorodzinnych – do 16 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 8 m, przy czym wymóg ten nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,
– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 125 m^2/mieszkanie,
– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 173 KD-D 1/2 – ul. ks. Jana Pawła Siega,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

26. **KARTA TERENU O NUMERZE 049**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,96 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA**,
b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – teren znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków

oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,5,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,

– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków, poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,

– liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,

– szerokość elewacji frontowej budynków – do 16 m; dopuszcza się szerokość elewacji frontowej budynków przekraczającą 16 m, pod warunkiem wyraźnego podziału architektonicznego bryły budynku na części dostosowane skalą do sąsiadującego zabytkowego zespołu ruralistycznego – maksymalna szerokość wydzielonej architektonicznie części budynku – 16 m,

– rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,

c) rodzaj dachu:

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

ii) dopuszcza się lukarny sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane, pokryte dachem dwuspadowym o symetrycznych połaciach dachowych, o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,

iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, z zastrzeżeniem tarasów dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

ii) dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,

iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, blachą na rąbek, gontem, w kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

d) kolorystyka elewacji:

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:
  i) odcienie bieli, beżu, nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
  ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień (cokoły), nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,
– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:
  i) odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
  ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, kamień, drewno, nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 350 m^2,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej, poprzez istniejący zjazd na prawe skręty, z możliwością korekt pod warunkiem lokalizacji poza obszarem skrzyżowań,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

27. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 050-054**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **050** – 0,35 ha,
b) teren nr **051** – 0,63 ha,
c) teren nr **052** – 0,34 ha,
d) teren nr **053** – 0,46 ha,
e) teren nr **054** – 1,79 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA**,
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

b) na terenie 053 MN1,U ustala się obowiązek zachowania drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu korony wyklucza się naruszanie systemu korzeniowego poprzez przekształcenia powierzchni ziemi lub realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,
c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
d) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
e) wzdłuż drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) tereny znajdują się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) na terenach 051-054 MN1,U znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
– grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Źródło Marii 4,
ii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 6B (budynek odtworzony),
iii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 10,
iv) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 12,
v) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 14,
– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 5,
ii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 11 (budynek odtworzony),
iii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 16,
iv) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 17,
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. Wschodnia 28,
ii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 13,
iii) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 15;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,5,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,
– szerokość elewacji frontowej budynków – do 16 m,
– rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,
c) rodzaj dachu:
– stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

– dopuszcza się lukarny sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane, pokryte dachem dwuspadowym o symetrycznych połaciach dachowych, o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,
– kalenice należy sytuować:
i) na terenie 050 MN1,U – równolegle do drogi 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii,
ii) na terenach 051-052 MN1,U – równolegle do drogi 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, dopuszcza się tolerancję +/- 10°,
iii) na terenach 053-054 MN1,U – równolegle do drogi 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, z zastrzeżeniem działek posiadających dojazd od drogi 175 KD-D 1/2 – ul. Wschodniej, gdzie kalenice należy sytuować równolegle do ul. Wschodniej, dopuszcza się tolerancję +/- 10°,
– pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, z zastrzeżeniem tarasów dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,
– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka elewacji:
– odcienie bieli, beżu, nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
– materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień (cokoły), nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

e) linie zabudowy:
– obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 150 m^2,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia,

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu 050 MN1,U, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 2,

b) część terenów 051-052 MN1,U, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
– do terenu 050 MN1,U – od drogi 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii,
– do terenu 051 MN1,U – od drogi 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii,
– do terenu 052 MN1,U – od drogi 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii,

– do terenu 053 MN1,U – od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 175 KD-D 1/2 – ul. Wschodniej,
– do terenu 054 MN1,U – od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 175 KD-D 1/2 – ul. Wschodniej, 234 KDW – ul. Źródło Marii,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – przez teren 053 MN1,U dopuszcza się dojazd do terenu 057 U/MW2 na zasadach określonych w § 14 ust. 30 pkt 8 lit. a.

28. **KARTA TERENU O NUMERZE 055**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,31 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU

UK – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne (kościół z cmentarzem);

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
– grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
i) kościół, ul. Źródło Marii 14A,
– inne obiekty o walorach kulturowych:
i) cmentarz katolicki św. Wawrzyńca, ul. Źródło Marii;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,25, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,15,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi – 121 m n.p.m. ± 1 m (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej głównej bryły zabytkowego kościoła), dla lokalnej dominanty architektonicznej, na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni rzutu zabudowy – 134 m n.p.m. ± 1 m (odpowiadająca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wieży zabytkowego kościoła),
– liczba kondygnacji – nie określa się,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do 121 m n.p.m. ± 1 m,
c) rodzaj dachu – zachowanie historycznej formy i materiału dachu kościoła,
d) linie zabudowy – odzwierciedlające historyczny rzut kościoła,
e) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna – utrzymanie zabytkowego zagospodarowania terenu,
g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 234 KDW – ul. Źródło Marii,
b) wymagania parkingowe – nie wymaga się realizacji stanowisk postojowych,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

29. **KARTA TERENU O NUMERZE 056**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,27 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
UK,ZP – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne (plebania, budynki towarzyszące), ZIELEŃ URZĄDZONA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów,
   c) na terenie należy zachować istniejący zbiornik wodny, orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
   b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
      – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
         i) plebania, ul. Źródło Marii 18,
      – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
         i) budynek gospodarczy przy plebani, ul. Źródło Marii 18;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,22, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,12,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
      – liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,
      – rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,
   c) rodzaj dachu:
      – stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
      – dopuszcza się lukarny sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane, pokryte dachem dwuspadowym o symetrycznych połaciach dachowych, o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,
      – kalenice należy sytuować równoległe do drogi 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, dopuszcza się tolerancję +/- 10°,
      – pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, z zastrzeżeniem tarasów dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,
      – dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,
   d) kolorystyka elewacji:
      – odcienie bieli, beżu, nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
      – materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień (cokoły), nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,06 powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 150 m^2,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 75% powierzchni działki budowlanej,
h) ustala się wymóg sytuowania zabudowy względem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego,
i) w ramach funkcji zieleni urządzonej dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury i pomniki, ciągi piesze, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia,
k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 234 KDW – ul. Źródło Marii,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

30. **KARTA TERENU O NUMERZE 057**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA – 1,40 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**,
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
c) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
d) wzdłuż drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) część terenu znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. Wschodnia 5,5a,5b,
ii) stodoła, ul. Wschodnia 7;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) dla określenia zróżnicowanych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, teren został podzielony na 3 strefy wskazane na rysunku planu, którym przypisano oznaczenia: A, B, C:
   – strefa A – obejmuje część terenu położoną w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków,
   – strefa B – obejmuje część terenu położoną w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków,
   – strefa C – obejmuje pozostałą część terenu,
b) intensywność zabudowy:
   – w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 1,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,7,
   – w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,2,
   – w strefie C wskazanej na rysunku planu – do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6,
   – dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,1, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,6,
c) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
   – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
      i) w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 9 m,
      ii) w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 11 m,
      iii) w strefie C wskazanej na rysunku planu – do 15 m,
      iv) dla zabudowy jednorodzinnej – do 9 m,
   – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
   – w strefie A wskazanej na rysunku planu – w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków, poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
   – liczba kondygnacji:
      i) w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      ii) w strefie B wskazanej na rysunku planu – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      iii) w strefie C wskazanej na rysunku planu – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      iv) dla zabudowy jednorodzinnej – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
   – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
      i) w strefie A, B wskazanej na rysunku planu – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,
      ii) w strefie C wskazanej na rysunku planu – dowolna,

– szerokość elewacji frontowej budynków – do 16 m; dopuszcza się szerokość elewacji frontowej budynków przekraczającą 16 m pod warunkiem wyraźnego podziału architektonicznego bryły budynku na części dostosowane skalą do sąsiadującego zabytkowego zespołu ruralistycznego – maksymalna szerokość wydzielonej architektonicznie części budynku – 16 m,
– w strefie A, B wskazanej na rysunku planu – w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego, rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,

d) rodzaj dachu:
– w strefie A wskazanej na rysunku planu – w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:
i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) dopuszcza się lukarny sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane, pokryte dachem dwuspadowym o symetrycznych połaciach dachowych, o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,
iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,
– w strefie B wskazanej na rysunku planu – w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:
i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków oraz na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,
iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, blachą na rąbek, gontem, w kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,
– w strefie C wskazanej na rysunku planu, na pozostałym terenie:
i) stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
iii) kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

e) kolorystyka elewacji:
– w strefie A wskazanej na rysunku planu – w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:
i) odcienie bieli, beżu, nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień (cokoły), nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,
– w strefie B wskazanej na rysunku planu – w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:
i) odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, kamień, drewno, nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

– w strefie C wskazanej na rysunku planu, na pozostałym terenie – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

g) powierzchnia zabudowy:
– w strefie A wskazanej na rysunku planu – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
– w strefie B, C wskazanej na rysunku planu – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna:
– dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 175-176 KD-D 1/2 – ul. Wschodniej; do nieruchomości pozbawionych możliwości zapewnienia ww. sposobu dojazdu, dopuszcza się dojazd: od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej, poprzez istniejący zjazd na prawe skręty, z możliwością korekt pod warunkiem lokalizacji poza obszarem skrzyżowań lub od drogi 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii poprzez teren 053 MN1,U,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

31. **KARTA TERENU O NUMERZE 058**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA**,

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
      – maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,
   c) rodzaj dachu:
      – stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
      – dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
   d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
   g) powierzchnia biologicznie czynna:
      – dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
      – dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
      – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
      – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,
      – dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 180 m^2 i 7,2 m,
      – dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,
   b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
   c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 175-176 KD-D 1/2 – ul. Wschodniej,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

32. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 059-066**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **059** – 1,51 ha,
   b) teren nr **060** – 0,47 ha,
   c) teren nr **061** – 3,66 ha,
   d) teren nr **062** – 0,78 ha,
   e) teren nr **063** – 0,21 ha,
   f) teren nr **064** – 0,33 ha,
   g) teren nr **065** – 0,07 ha,
   h) teren nr **066** – 1,43 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA**,
   b) na terenach 061-062 MN3 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN3,U,
   c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
   d) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa usługowa;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
   c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu 061 MN3 znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
   b) część terenów 059-061 MN3 znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
   c) na terenach 060-061 MN3 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
      – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
         i) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 12a,
         ii) budynek mieszkalny, ul. Orna 5,
         iii) budynek mieszkalny, ul. Orna 7,
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
         i) w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack,

wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – do wysokości budynków określonych w tiret pierwsze i drugie,

ii) na pozostałym terenie – dowolna,

– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków, rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,

c) rodzaj dachu:

– w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

ii) dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków oraz na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,

iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, blachą na rąbek, gontem, w kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– na pozostałym terenie:

i) stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

ii) dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

iii) kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka elewacji:

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego:

i) odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

ii) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, kamień, drewno, nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

– na pozostałym terenie – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:

– w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym:

i) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie wolnostojącej nie może przekroczyć 175 m^2,

ii) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku (segmentu) w zabudowie bliźniaczej nie może przekroczyć 150 m^2,

iii) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku (segmentu) w zabudowie szeregowej nie może przekroczyć 125 m^2,

– na pozostałym terenie – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub

intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
      – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
      – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,
      – dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 180 m^2 i 7,2 m,
      – dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,
   b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
   c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – tereny 062-066 MN3 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 059 MN3 – od dróg: 175 KD-D 1/2 – ul. Wschodniej, 177 KD-D 1/2 – ul. Krętej, 178 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej, 235 KDW,
      – do terenu 060 MN3 – od dróg: 177 KD-D 1/2 – ul. Krętej, 178 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej,
      – do terenu 061 MN3 – od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 177 KD-D 1/2 – ul. Krętej, 178 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej, 179 KD-D 1/2 – ul. Stolemów, 180 KD-D 1/2 – ul. Siewnej, 236 KDW – ul. Krętej, 237 KDW – ul. Remusa,
      – do terenu 062 MN3 – od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 180 KD-D 1/2 – ul. Siewnej,
      – do terenu 063 MN3 – od drogi 239 KDW – ul. Kaczeńcowej,
      – do terenu 064 MN3 – od dróg: 239 KDW – ul. Kaczeńcowej, 240 KDW – ul. Lesoka; dopuszcza się dojazd od drogi 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej do obiektów infrastruktury technicznej,
      – do terenu 065 MN3 – od dróg: 239 KDW – ul. Kaczeńcowej, 240 KDW – ul. Lesoka,
      – do terenu 066 MN3 – od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 181 KD-D 1/2 – ul. Maszopów, 182 KD-D 1/2 – ul. Małej,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

33. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 067-070**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **067** – 3,09 ha,
   b) teren nr **068** – 0,44 ha,
   c) teren nr **069** – 0,52 ha,
   d) teren nr **070** – 1,08 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenach 067-068 MN3 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
   – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      i) budynek mieszkalny, ul. Orna 18,
   – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      i) budynek mieszkalny, ul. Orna 24;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
      – maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,
   c) rodzaj dachu:
      – stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
      – dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
      – dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,
   d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
   h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia,
   i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
      – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
      – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,
      – dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,
   b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   b) część terenu 067 MN3, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 067 MN3 – od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 183 KD-D 1/2 – ul. Borówca, 184 KD-D 1/2 – ul. Krośniąt, 238 KDW – ul. Kaczeńcowej, 241 KDW – ul. Goska,
      – do terenu 068 MN3 – od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 183 KD-D 1/2 – ul. Borówca, 241 KDW – ul. Goska,
      – do terenu 069 MN3 – od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 183 KD-D 1/2 – ul. Borówca, 184 KD-D 1/2 – ul. Krośniąt,
      – do terenu 070 MN3 – od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 184 KD-D 1/2 – ul. Krośniąt, 185 KD-D 1/2,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – przez teren 067 MN3 dopuszcza się dojazd do terenu 133 ZE.

34. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 071-072**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **071** – 0,75 ha,
   b) teren nr **072** – 0,78 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,
   b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      – dla zabudowy wielorodzinnej – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,2; w przypadku realizacji kondygnacji garażowej, częściowo zlokalizowanej pod ziemią, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy ustalonej do 1,2, wyłącznie w celu umożliwienia realizacji ww. kondygnacji garażowej, z zastrzeżeniem, że zwiększona intensywność zabudowy nie przekroczy 2,2,
      – dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
         i) dla zabudowy wielorodzinnej – do 13 m,
         ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 10,5 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m dla zabudowy wielorodzinnej, 0,5 m dla zabudowy jednorodzinnej,
      – liczba kondygnacji:

i) dla zabudowy wielorodzinnej – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:
– dla zabudowy wielorodzinnej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 071 MW2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
– do terenu 071 MW2 – od drogi 184 KD-D 1/2 – ul. Krośniąt,
– do terenu 072 MW2 – od dróg: 153 KD-Z 1/2 – ul. Starodworcowej, 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 181 KD-D 1/2 – ul. Maszopów, 240 KDW – ul. Lesoka,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – przez teren 071 MW2 dopuszcza się dojazd do terenu 135 ZE.

35. **KARTA TERENU O NUMERZE 073**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 4,04 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ**,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN3,MW1,U,
c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) na terenie występuje drzewo objęte ochroną – pomnik przyrody, lipa drobnolistna – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
d) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
e) wzdłuż drogi 150 KD-S 2/3 – Obwodnicy Trójmiasta występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. Orna 67,
ii) budynek gospodarczy, ul. Orna 67,
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek gospodarczy, ul. Orna 67;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
– szerokość elewacji frontowej budynków wielorodzinnych – do 16 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 8 m, przy czym wymóg ten nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,
– w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN3,MW1,U, rzuty budynków należy projektować jako prostokątne, z wykluczeniem kwadratu,
c) rodzaj dachu:
– w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN3,MW1,U:
i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
ii) dopuszcza się lukarny jednospadowe, trójkątne, trapezowe, szczytowe, sytuowane na osi budynku, o długości nieprzekraczającej 30% długości połaci dachu na której są sytuowane; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na parterowych częściach budynków oraz na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów

nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane oraz nie będą eksponowane z przestrzeni ogólnodostępnych,

iii) pokrycie dachu dachówką ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, o matowym wykończeniu, z zastrzeżeniem tarasów, dla których dopuszcza się pokrycie dowolne dostosowane do kolorystyki dachu,

– na pozostałym terenie:

i) stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

ii) dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków:

– w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN3,MW1,U – materiały elewacyjne – cegła, drewno, kamień (cokoły), nie dopuszcza się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz ceramicznych,

– na pozostałym terenie – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

– w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN3,MW1,U – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

– na pozostałym terenie – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

h) w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN3,MW1,U ustala się wymóg sytuowania zabudowy względem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego,

i) na działkach zlokalizowanych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN3,MW1,U, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia,

j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,

– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,

– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 125 m^2/mieszkanie,

– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu znajduje się w granicach obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Wielki Kack – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 161 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 184 KD-D 1/2 – ul. Krośniąt, 185 KD-D 1/2,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 137 ZE.

36. **KARTA TERENU O NUMERZE 074**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,68 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN3,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ**,
b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN3,MW1,U,
c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. Orna 61;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
– szerokość elewacji frontowej budynków wielorodzinnych – do 16 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 8 m, przy czym wymóg ten nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 180 m^2 i 7,2 m,
– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 125 m^2/mieszkanie,
– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,
b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 153 KD-Z 1/2 – ul. Starodworcowej, 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 182 KD-D 1/2 – ul. Małej, od drogi 04 KZ 1/2 – ul. Starodworcowej (poza obszarem objętym planem) ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2002 r., Nr 54, poz. 1313),
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

37. **KARTA TERENU O NUMERZE 075**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,46 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U,ZP – ZABUDOWA USŁUGOWA, ZIELEŃ URZĄDZONA**,
b) funkcje wyłączone – zakres dopuszczonych usług ogranicza się do usług administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, kultury, gastronomii, sportu i rekreacji;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 13 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 179 KD-D 1/2 – ul. Stolemów,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

38. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 076-077**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **076** – 0,23 ha,
b) teren nr **077** – 0,20 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW1,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA**,
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenach znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
– grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 32,
ii) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 34;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 13 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
      – liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
      – szerokość elewacji frontowej budynków – do 16 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami – minimum 8 m, przy czym wymóg ten nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
   c) rodzaj dachu:
      – stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
      – dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
   d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
   g) powierzchnia biologicznie czynna:
      – dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
      – dla zabudowy wielorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
   h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia,
   i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
      – dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2 i 18 m, lecz nie mniej niż 150 m^2/mieszkanie,
      – dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,
   b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
   c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – teren 077 MW1,U znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 076 MW1,U – od dróg: 178 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej, 180 KD-D 1/2 – ul. Siewnej,
      – do terenu 077 MW1,U – od drogi 180 KD-D 1/2 – ul. Siewnej,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

39. **KARTA TERENU O NUMERZE 078**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA – 1,40 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,2,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 17 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
      – liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
   c) rodzaj dachu:
      – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
      – dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
   d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
   h) na terenie dopuszcza się realizację przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nad terenowymi urządzeniami sportowymi, których nie dotyczą parametry i wskaźniki wymienione w lit. a-c, f oraz wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 153 KD-Z 1/2 – ul. Starodworcowej, 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

40. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 079-080**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **079** – 0,58 ha,
   b) teren nr **080** – 0,63 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**,
   b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
   c) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
   c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
   d) wzdłuż drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      – dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej – do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6,
      – dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,1, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,6,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
         i) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej – do 15 m,
         ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 9 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej, 0,5 m dla zabudowy jednorodzinnej,
      – liczba kondygnacji:
         i) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
         ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
   c) rodzaj dachu:
      – stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
      – dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) linie zabudowy:
– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
– w celu realizacji pierzei zabudowy od strony ulicy Wielkopolskiej, w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkaniowo-usługowego i usługowego bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce,

f) powierzchnia zabudowy:
– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że na terenie 079 U/MW2 – do 0,60 powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:
– dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,

i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
– do terenu 079 U/MW2 – od dróg: 187 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej, 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej,
– do terenu 080 U/MW2 – od dróg: 163 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej, 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej; do nieruchomości pozbawionych możliwości zapewnienia ww. sposobu dojazdu, dopuszcza się dojazd od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej, poprzez istniejący zjazd na prawe skręty, z możliwością korekt pod warunkiem lokalizacji poza obszarem skrzyżowań,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

41. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 081-083**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **081** – 1,23 ha,

b) teren nr **082** – 2,06 ha,

c) teren nr **083** – 0,34 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,

b) na terenie 082 MW2 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MW2,U,
c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
d) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 15 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
– liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna:
– w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MW2,U – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
– na pozostałym terenie – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,
i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
– do terenu 081 MW2 – od dróg: 187 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej, 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 189 KD-D 1/2 – ul. Szczęśliwej,
– do terenu 082 MW2 – od dróg: 163 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej, 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 242 KDW – ul. Szczęśliwej,
– do terenu 083 MW2 – od dróg: 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 189 KD-D 1/2 – ul. Szczęśliwej,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

42. **KARTA TERENU O NUMERZE 084**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U/MN3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA JEDNORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu oraz wzdłuż drogi 163 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej**,
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
d) wzdłuż drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej oraz wzdłuż linii kolejowej (poza obszarem objętym planem) występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,2,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 13 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod

warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

– dla zabudowy wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,

– dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,

– dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 260 m^2 i 7,2 m,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 163 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

43. **KARTA TERENU O NUMERZE 085**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,70 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U,P/MN2 – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW / ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA – usługi, funkcje obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż drogi 163 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej**,

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów,

d) na części terenu wzdłuż linii kolejowej (poza obszarem objętym planem) mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,2,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 13 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 300 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 12 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 163 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

44. **KARTA TERENU O NUMERZE 086**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA – 1,05 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **UO,U,ZP – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA, ZABUDOWA USŁUGOWA, ZIELEŃ URZĄDZONA**,
b) funkcje wyłączone – zakres dopuszczonych usług ogranicza się do usług administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, kultury, sportu i rekreacji;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 13 m,

– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,

– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:

– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

h) na terenie dopuszcza się realizację przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nad terenowymi urządzeniami sportowymi, których nie dotyczą parametry i wskaźniki wymienione w lit. a-c, f oraz wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 189 KD-D 1/2 – ul. Szczęśliwej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

45. **KARTA TERENU O NUMERZE 087**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,35 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

US – USŁUGI SPORTU I REKREACJI;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń

sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 189 KD-D 1/2 – ul. Szczęśliwej,
   b) wymagania parkingowe – nie wymaga się realizacji stanowisk postojowych,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

46. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 088-102**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **088** – 0,44 ha,
   b) teren nr **089** – 0,20 ha,
   c) teren nr **090** – 1,22 ha,
   d) teren nr **091** – 0,41 ha,
   e) teren nr **092** – 0,54 ha,
   f) teren nr **093** – 0,32 ha,
   g) teren nr **094** – 0,34 ha,
   h) teren nr **095** – 1,12 ha,
   i) teren nr **096** – 1,42 ha,
   j) teren nr **097** – 0,38 ha,
   k) teren nr **098** – 0,79 ha,
   l) teren nr **099** – 1,70 ha,
   m) teren nr **100** – 0,63 ha,
   n) teren nr **101** – 0,93 ha,
   o) teren nr **102** – 1,11 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA**,
   b) na terenach 099-102 MN3 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN3,U,
   c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
   d) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
   c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie 101 MN3 znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
      – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
         i) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 15;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,

– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
– maksymalna długość zespołu połączonych budynków jednorodzinnych – 50 m; ustalenie to nie dotyczy zabudowy łańcuchowej, określonej w § 13 pkt 4,

c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) linie zabudowy:
– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
– na terenie 102 MN3 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy wspólnej granicy działek nr: 2895 i 2900,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:
– dla zabudowy jednorodzinnej, usługowej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy wielorodzinnej – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 12 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 180 m^2 i 7,2 m,
– dla zabudowy usługowej – 500 m^2 i 18 m,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) tereny 100-102 MN3 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 099 MN3 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
– do terenu 088 MN3 – od drogi 189 KD-D 1/2 – ul. Szczęśliwej,

– do terenu 089 MN3 – od dróg: 187 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej, 189 KD-D 1/2 – ul. Szczęśliwej,
– do terenu 090 MN3 – od dróg: 187 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej, 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 190 KD-D 1/2 – ul. Wesołej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej; dopuszcza się dojazd do działki nr 2495 poprzez ciąg pieszy 210 KD-X,
– do terenu 091 MN3 – od drogi 190 KD-D 1/2 – ul. Wesołej,
– do terenu 092 MN3 – od dróg: 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 242 KDW – ul. Szczęśliwej, 243 KDW, 244 KDW – ul. Radosnej,
– do terenu 093 MN3 – od dróg: 242 KDW – ul. Szczęśliwej, 243 KDW,
– do terenu 094 MN3 – od dróg: 244 KDW – ul. Radosnej, 245 KDW – ul. Chlebowej,
– do terenu 095 MN3 – od dróg: 188 KD-D 1/2 – ul. Radosnej, 191 KD-D 1/2 – ul. Chlebowej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej, 245 KDW – ul. Chlebowej,
– do terenu 096 MN3 – od dróg: 190 KD-D 1/2 – ul. Wesołej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej, 193 KD-D 1/2 – ul. Żuławskiej, 246 KDW,
– do terenu 097 MN3 – od dróg: 191 KD-D 1/2 – ul. Chlebowej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej,
– do terenu 098 MN3 – od dróg: 190 KD-D 1/2 – ul. Wesołej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej, 193 KD-D 1/2 – ul. Żuławskiej, 195 KD-D 1/2 – ul. Kamiennej,
– do terenu 099 MN3 – od dróg: 191 KD-D 1/2 – ul. Chlebowej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej, 194 KD-D 1/2 – ul. Żuławskiej, 196 KD-D 1/2 – ul. Kamiennej, 245 KDW – ul. Chlebowej; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 212 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,
– do terenu 100 MN3 – od dróg: 190 KD-D 1/2 – ul. Wesołej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej, 195 KD-D 1/2 – ul. Kamiennej,
– do terenu 101 MN3 – od dróg: 153 KD-Z 1/2 – ul. Starodworcowej, 164 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej,
– do terenu 102 MN3 – od dróg: 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej, 196 KD-D 1/2 – ul. Kamiennej, 247 KDW; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 212 KD-X do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

47. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 103-104**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **103** – 0,12 ha,
b) teren nr **104** – 1,92 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,
b) na terenie 104 MW2 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MW2,U oraz lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych lub zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej w strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy wskazanej na rysunku planu – MW2,MN1,U,
c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
d) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem stref dopuszczalnej lokalizacji usług, które zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
– dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,2,
– dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
i) dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej – do 13 m,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 10,5 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, 0,5 m dla zabudowy jednorodzinnej,
– liczba kondygnacji:
i) dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,
d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
e) linie zabudowy:
– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
– na terenie 103 MW2 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy wspólnej granicy działek nr: 2895 i 2900,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna:
– dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy,
i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
   – dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej – 500 m^2 i 18 m,
   – dla zabudowy jednorodzinnej – 400 m^2 i 16 m,
b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
b) część terenu 104 MW2 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
   – do terenu 103 MW2 – od dróg: 164 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej, 192 KD-D 1/2 – ul. Solnej,
   – do terenu 104 MW2 – od dróg: 153 KD-Z 1/2 – ul. Starodworcowej, 164 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej, 248 KDW,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

48. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 105-107**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **105** – 0,27 ha,
b) teren nr **106** – 0,57 ha,
c) teren nr **107** – 6,32 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA**,
b) funkcje wyłączone – liczba domów w zabudowie szeregowej nie może przekraczać 20% wszystkich domów realizowanych w ramach jednego zamierzenia budowlanego,
c) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa usługowo-produkcyjna;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
c) wzdłuż drogi 150 KD-S 2/3 – Obwodnicy Trójmiasta występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie 107 MN3 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
   – grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 46A,
   – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 43A,
   – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      i) budynek mieszkalny, ul. Źródło Marii 45;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,55,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
   – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,

– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
– szerokość elewacji frontowej budynków – do 12 m; dopuszcza się szerokość elewacji frontowej budynków do 16 m oraz zespoły połączonych budynków jednorodzinnych o długości do 50 m pod warunkiem wyraźnych podziałów architektonicznych brył tych budynków na części o szerokości nie większej niż 10 m,

c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia,

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 400 m^2 i 12 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 400 m^2 i 7,2 m,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
– do terenu 105 MN3 – od dróg: 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowej/Źródło Marii, 249 KDW,
– do terenu 106 MN3 – od dróg: 249 KDW, 250 KDW,
– do terenu 107 MN3 – od dróg: 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowej/Źródło Marii, 250 KDW, 251 KDW,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

49. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 108-109**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **108** – 0,15 ha,
b) teren nr **109** – 0,56 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U/MN2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA**,
b) **na terenie 108 U/MN2 usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż drogi 251 KDW,**
c) **na terenie 109 U/MN2 usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż drogi 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowej/Źródło Marii,**
d) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
d) na terenie 109 U/MN2 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni; w granicach strefy dopuszcza się obiekty małej architektury, ciągi piesze, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
e) wzdłuż drogi 150 KD-S 2/3 – Obwodnicy Trójmiasta występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
– dla zabudowy bliźniaczej – 300 m^2 i 12 m,
b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
– do terenu 108 U/MN2 – od drogi 251 KDW,
– do terenu 109 U/MN2 – od drogi 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowej/Źródło Marii,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

50. **KARTA TERENU O NUMERACH 110**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,03 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,55;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
– szerokość elewacji frontowej budynków – do 12 m; dopuszcza się szerokość elewacji frontowej budynków do 16 m oraz zespoły połączonych budynków jednorodzinnych

o długości do 50 m pod warunkiem wyraźnych podziałów architektonicznych brył tych budynków na części o szerokości nie większej niż 10 m,

c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
– dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,

d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 400 m^2 i 12 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 400 m^2 i 7,2 m,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowej/Źródło Marii, 197 KD-D 1/2,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

51. **KARTA TERENU O NUMERZE 111**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,26 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA**,

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa zagrodowa;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,3,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 12 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 197 KD-D 1/2 w sposób dotychczasowy poprzez tereny: 129 ZP, 148 ZL; dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy poprzez tereny: D10 ZP, D21 LS (poza obszarem objętym planem) ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2002 r., Nr 54, poz. 1313),
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

52. **KARTA TERENU O NUMERZE 112**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA – 4,91 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA**,
b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa zagrodowa;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
c) na terenie należy zachować istniejący zbiornik wodny, orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,05, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,55,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
– w przypadku budynków lub zespołów połączonych budynków o szerokości elewacji frontowej przekraczającej 12 m, należy zastosować wyraźne podziały architektoniczne brył tych budynków na części o szerokości nie większej niż 10 m,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 16 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 400 m^2 i 12 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 400 m^2 i 7,2 m,
b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 197 KD-D 1/2 oraz w sposób dotychczasowy poprzez tereny: 129 ZP, 148 ZL; dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy poprzez tereny: D10 ZP, D21 LS (poza obszarem objętym planem) ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2002 r., Nr 54, poz. 1313),
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

53. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 113-114**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **113** – 0,59 ha,
   b) teren nr **114** – 0,13 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**,
   b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa zagrodowa;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,3,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
   c) rodzaj dachu:
      – stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
      – dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich,
   d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej,
   h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 16 m,
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
   d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   b) część terenu 113 MN1 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 113 MN1 – od drogi 198 KD-D 1/2 – ul. Ornej,
      – do terenu 114 MN1 – od drogi 198 KD-D 1/2 – ul. Ornej,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

54. **KARTA TERENU O NUMERZE 115**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,92 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
R,ZE,MN1 – TERENY ROLNICZE, ZIELEŃ EKOLOGICZNO – KRAJOBRAZOWA, ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   c) wzdłuż drogi 150 KD-S 2/3 – Obwodnicy Trójmiasta występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,3,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
   c) rodzaj dachu:
      – stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
      – dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
   d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 16 m,
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
   d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
b) część terenu znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 198 KD-D 1/2 – ul. Ornej poprzez teren 113 MN1,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

55. **KARTA TERENU O NUMERZE 116**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA**,
b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
– grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. Starodworcowa 41;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10,5 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
d) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów zabudowy, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
b) część terenu znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 161 KD-L 1/2 – ul. Ornej, dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy i rowerowy 213 KD-X,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

56. **KARTA TERENU O NUMERZE 117**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 1,52 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
US,ZP – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, ZIELEŃ URZĄDZONA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów,
c) na terenie należy pozostawić otwarte koryto Potoku Źródło Marii, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu; brzegi potoku umacniać materiałami naturalnymi,
d) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni; w granicach strefy dopuszcza się obiekty małej architektury, ciągi piesze, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
– inne obiekty o walorach kulturowych:
i) przepust pod dawną linią kolejową Kokoszki-Gdynia – PK3 przepust przy Obwodnicy Trójmiasta;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) dla określenia zróżnicowanych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, teren został podzielony na 2 strefy wskazane na rysunku planu, którym przypisano oznaczenia: A, B,
b) w strefie A dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, budynki zaplecza usług sportu i rekreacji (sanitariaty, szatnie, pomieszczenia klubowe, wypożyczalnie sprzętu sportowego), obiekty służące zapewnieniu stabilności skarp oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
c) w strefie B obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
d) intensywność zabudowy w strefie A – do 0,06,
e) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– w strefie A:
i) wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 6 m,
ii) elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej

wysokość o nie więcej niż 0,5 m,

iii) liczba kondygnacji – 1 kondygnacja, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

iv) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

– w strefie B – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

f) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), nie dopuszcza się kolorów jaskrawych,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

i) powierzchnia zabudowy w strefie A – do 0,06 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 300 m^2,

j) powierzchnia biologicznie czynna:

– w strefie A – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

– w strefie B – min. 60% powierzchni działki budowlanej,

k) w strefie A dopuszcza się realizację przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nad terenowymi urządzeniami sportowymi, których nie dotyczą parametry i wskaźniki wymienione w lit. d-f, i, oraz wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

l) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,

d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowej/Źródło Marii, 162 KD-L 1/2,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

57. **KARTA TERENU O NUMERZE 118**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,18 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP,ZC – ZIELEŃ URZĄDZONA, CMENTARZ – część nieczynnego cmentarza przy ul. Wielkopolskiej;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

– inne obiekty o walorach kulturowych:

i) pomnik Żołnierzy poległych w walkach z najeźdźcą hitlerowskim, zlokalizowany na terenie nieczynnego cmentarza przy ul. Wielkopolskiej;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejący pomnik Żołnierzy poległych w walkach z najeźdźcą hitlerowskim; przestrzeń należy kształtować ze szczególnym uwzględnieniem rangi miejsca,
c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej,
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

58. **KARTA TERENU O NUMERZE 119**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA – 0,18 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP,KS – ZIELEŃ URZĄDZONA, TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking w poziomie terenu;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane 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 z wyjątkiem otwartego parkingu w poziomie terenu, obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 154 KD-L 2/2 (KD-Z 2/2) – ul. Zofii Nałkowskiej oraz od ul. Korzennej (poza obszarem objętym planem),
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

59. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 120-125**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **120** – 0,08 ha,
b) teren nr **121** – 0,44 ha,
c) teren nr **122** – 0,02 ha,
d) teren nr **123** – 0,47 ha,
e) teren nr **124** – 0,31 ha,
f) teren nr **125** – 0,13 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) na terenie 123 ZP ustala się realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
c) na terenie 122 ZP należy pozostawić otwarte koryto Potoku Źródło Marii, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu,

d) w granicach terenów 120 ZP, 124 ZP, 125 ZP ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu 125 ZP znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
   b) na terenie 125 ZP ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
   c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenów 121-122 ZP oraz teren 123 ZP znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   b) część terenu 121 ZP, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9194 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
   c) część terenu 125 ZP, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 120 ZP – od drogi 168 KD-D 1/2 – ul. Lipowej,
      – do terenu 121 ZP – od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej,
      – do terenu 122 ZP – od drogi 155 KD-L 1/2 – ul. Gabrieli Zapolskiej,
      – do terenu 123 ZP – od drogi 151 KD-G 2/2 (2/3) – ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej,
      – do terenu 124 ZP – od drogi 178 KD-D 1/2 – ul. Starodworcowej,
      – do terenu 125 ZP – od dróg: 152 KD-Z 1/2 – ul. Gryfa Pomorskiego, 172 KD-D 1/2 – ul. Waleriana Szefki, 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii,
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

60. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 126-128**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **126** – 0,44 ha,
   b) teren nr **127** – 0,06 ha,
   c) teren nr **128** – 2,78 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
   ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – publicznie dostępny park miejski wzdłuż Potoku Źródło Marii;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) na terenach należy pozostawić otwarte koryto Potoku Źródło Marii, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu; brzegi potoku umacniać materiałami naturalnymi;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) tereny 126-127 ZP znajdują się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
   b) część terenu 128 ZP znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych i rowerowych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów służących

zapewnieniu stabilności skarp oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu,

c) na terenie 128 ZP ustala się lokalizacje ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych, które stanowić będą również dojazd eksploatacyjny do Potoku Źródło Marii, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,

d) w miejscach kolizji przebiegu ciągów pieszych i rowerowych z Potokiem Źródło Marii, dopuszcza się zmianę przebiegu jego koryta oraz skanalizowanie w niezbędnym zakresie, przyjmując parametry oraz przekrój przepustu umożliwiający swobodny dostęp do skanalizowanej części potoku w celach konserwacyjnych oraz zachowanie ciągłości ekosystemów; należy zastosować rozwiązania zapewniające możliwość przejść dla drobnych zwierząt wzdłuż potoku,

e) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren 128 ZP znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 128 ZP, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,

c) część terenów 126-128 ZP, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 126 ZP – od dróg: 159 KD-L 1/2 poprzez ciąg pieszy 206 KD-X, 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii,

– do terenu 127 ZP – od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 160 KD-L 1/2 – ul. Ornej,

– do terenu 128 ZP – od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 160-161 KD-L 1/2 – ul. Ornej,

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

61. **KARTA TERENU O NUMERZE 129**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – publicznie dostępny park miejski przy źródle Źródło Marii;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane 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 z wyjątkiem obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych i rowerowych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu,

c) ustala się lokalizacje ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,

d) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 197 KD-D 1/2,
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – przez teren dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy do terenów: 111 MN2, 112 MN3, 142 R,ZE, 148 ZL, 254 W.

62. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 130-138**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **130** – 0,27 ha,
   b) teren nr **131** – 0,93 ha,
   c) teren nr **132** – 0,53 ha,
   d) teren nr **133** – 1,36 ha,
   e) teren nr **134** – 0,69 ha,
   f) teren nr **135** – 0,94 ha,
   g) teren nr **136** – 1,74 ha,
   h) teren nr **137** – 1,64 ha,
   i) teren nr **138** – 0,23 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren 131 ZE znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
   b) część terenu 132 ZE znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
   c) część terenu 138 ZE znajduje się w granicach historycznego zespołu zabudowy stacji kolejowej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
   b) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) tereny 132-137 ZE znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   b) część terenów 131-132 ZE, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
   c) część terenów 133-135 ZE, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
   d) część terenów 131-133 ZE, 135-136 ZE, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
   e) część terenu 138 ZE znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6,
   f) część terenu 137 ZE znajduje się w granicach obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Wielki Kack – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 130 ZE – od drogi 216 KDW – ul. Górniczej,
      – do terenu 131 ZE – od drogi 174 KD-D 1/2 – ul. Źródło Marii oraz poprzez teren 049 U,
      – do terenu 132 ZE – od drogi 231 KDW – ul. Nad Potokiem poprzez ciąg pieszy 203 KD-X; dopuszcza się dojazd poprzez teren 044 MN3,
      – do terenu 133 ZE – od drogi 184 KD-D 1/2 – ul. Krośniąt poprzez ciąg pieszy 209 KD-X; dopuszcza się dojazd poprzez teren 067 MN3,
      – do terenu 134 ZE – od dróg: 231 KDW – ul. Nad Potokiem poprzez ciąg pieszy 203 KD-X, 232 KDW poprzez ciąg pieszy 205 KD-X; dopuszcza się dojazd poprzez tereny 045 MN3, 046 MN3,MW1,
      – do terenu 135 ZE – od drogi 184 KD-D 1/2 – ul. Krośniąt poprzez ciąg pieszy 209 KD-X; dopuszcza się dojazd poprzez teren 071 MW2,
      – do terenu 136 ZE – od drogi 232 KDW poprzez ciąg pieszy 205 KD-X; dopuszcza się dojazd poprzez teren 047 MN3,MW1,
      – do terenu 137 ZE – od drogi 161 KD-L 1/2 – ul. Ornej, dopuszcza się dojazd poprzez teren 073 MN3,MW1,
      – do terenu 138 ZE – od dróg: 163 KD-L 1/2 – ul. Nowodworcowej, 245 KDW – ul. Chlebowej,
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – przez teren 137 ZE dopuszcza się dojazd do terenu 147 ZL.

63. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 139-143**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **139** – 0,77 ha,
   b) teren nr **140** – 1,98 ha,
   c) teren nr **141** – 3,55 ha,
   d) teren nr **142** – 2,22 ha,
   e) teren nr **143** – 7,68 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   R,ZE – TERENY ROLNICZE, ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) na terenach 140-143 R,ZE należy pozostawić otwarte koryto Potoku Źródło Marii oraz pozostałych cieków wodnych, orientacyjnie oznaczonych na rysunku planu; brzegi potoku oraz cieków umacniać materiałami naturalnymi,
   c) na terenie 143 R,ZE należy zachować istniejące zbiorniki wodne, orientacyjnie wskazane na rysunku planu;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) dopuszcza się ekstensywne użytkowanie rolnicze,
   b) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów służących zapewnieniu stabilności skarp, urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
   c) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   b) część terenów 141-143 R,ZE, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) część terenów 140 R,ZE, 142-143 R,ZE znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 139 R,ZE – od dróg: 161 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 198 KD-D 1/2 – ul. Ornej,
      – do terenu 140 R,ZE – od dróg: 161 KD-L 1/2 – ul. Ornej, 198 KD-D 1/2 – ul. Ornej,
      – do terenu 141 R,ZE – od dróg: 162 KD-L 1/2 , 197 KD-D 1/2, dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy i rowerowy 214 KD-X,
      – do terenu 142 R,ZE – dojazd od drogi 197 KD-D 1/2 oraz w sposób dotychczasowy poprzez tereny: 129 ZP, 148 ZL, 111 MN2; dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy poprzez tereny: D10 ZP, D21 LS (poza obszarem objętym planem) ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2002 r., Nr 54, poz. 1313),
      – do terenu 143 R,ZE – dojazd od drogi 197 KD-D 1/2 oraz w sposób dotychczasowy poprzez tereny: 129 ZP, 148 ZL, 112 MN2; dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy i rowerowy 214 KD-X; dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy poprzez tereny: D10 ZP, D21 LS (poza obszarem objętym planem) ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2002 r., Nr 54, poz. 1313),
   b) tereny 139-142 R,ZE oraz część terenu 143 R,ZE obejmująca działki nr: 3047/1, 3047/3 stanowią rezerwy terenu dla ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

64. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 144-149**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **144** – 6,07 ha,
   b) teren nr **145** – 2,73 ha,
   c) teren nr **146** – 0,24 ha,
   d) teren nr **147** – 1,11 ha,
   e) teren nr **148** – 0,77 ha,
   f) teren nr **149** – 1,35 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   ZL – LASY;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej, obiektów małej architektury, ciągów pieszych i rowerowych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) tereny 147 ZL, 148 ZL, 149 ZL znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   b) część terenu 144 ZL, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9180 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
   c) część terenu 147 ZL, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
   d) część terenu 149 ZL, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
   e) część terenów 148-149 ZL znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6,
   f) część terenu 147 ZL znajduje się w granicach obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Wielki Kack – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 144 ZL – od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 216 KDW – ul. Górniczej,
      – do terenu 145 ZL – od dróg: 156 KD-L 1/2 – ul. Górniczej, 216 KDW – ul. Górniczej,
      – do terenu 146 ZL – od drogi 158 KD-L 1/2 – ul. Lipowej/Źródło Marii,
      – do terenu 147 ZL – od drogi 161 KD-L 1/2 – ul. Ornej poprzez teren 137 ZE; dopuszcza się dojazd poprzez teren 073 MN3,MW1,
      – do terenu 148 ZL – od drogi 197 KD-D 1/2 w sposób dotychczasowy poprzez teren 129 ZP; dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy poprzez tereny: D10 ZP, D21 LS (poza obszarem objętym planem) ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2002 r., Nr 54, poz. 1313),
      – do terenu 149 ZL – od drogi 197 KD-D 1/2 poprzez ciąg pieszy i rowerowy 214 KD-X,
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – przez teren 148 ZL dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy do terenów: 111 MN2, 112 MN3, 142 R,ZE, 143 R,ZE, 254 W.

65. **KARTA TERENU O NUMERZE 150**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA – 19,69 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   KD-S 2/3 – DROGA PUBLICZNA EKSPRESOWA – część Obwodnicy Trójmiasta wraz z węzłem drogowym Wielki Kack (w większości poza obszarem objętym planem);
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na sąsiednich terenach chronionych przed hałasem, należy zastosować środki techniczne chroniące istniejącą w momencie wejścia w życie planu zabudowę przed ponadnormatywnym hałasem;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY
   a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   b) na terenie uwzględnić trasy rowerowe przecinające drogę, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
   c) w miejscach kolizji drogi z Potokiem Źródło Marii, dopuszcza się zmianę przebiegu jego koryta oraz skanalizowanie w niezbędnym zakresie, przyjmując parametry oraz przekrój przepustu umożliwiający swobodny dostęp do skanalizowanej części potoku w celach konserwacyjnych oraz zachowanie ciągłości ekosystemów; należy zastosować rozwiązania zapewniające możliwość przejść dla drobnych zwierząt wzdłuż potoku,
   d) część terenu znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   e) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi tereny zagrożone ruchami masowymi nr: 9180, 9181, 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
   f) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
   g) część terenu znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6.

66. **KARTA TERENU O NUMERZE 151**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA – 9,97 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   KD-G 2/2 (2/3) – DROGA PUBLICZNA GŁÓWNA – część ulic: Wielkopolskiej i Chwaszczyńskiej (ulice w większości położone poza obszarem objętym planem);
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi,
c) na terenie ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu:
– nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
– lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach i zjazdach,
– przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew,
– dopuszcza się lokalne przerwanie ciągłości szpaleru drzew w celu lokalizacji rozwiązań służących zagospodarowaniu wód opadowych,
d) ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) część terenu znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
– inne obiekty o walorach kulturowych:
i) kapliczka przydrożna u zbiegu ul. Chwaszczyńskiej i ul. Źródło Marii,
ii) kapliczka przydrożna u zbiegu ul. Wielkopolskiej i ul. Starodworcowej;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2,
7) INNE ZAPISY
a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
b) w miejscach kolizji drogi z Potokiem Źródło Marii, dopuszcza się zmianę przebiegu jego koryta oraz skanalizowanie w niezbędnym zakresie, przyjmując parametry oraz przekrój przepustu umożliwiający swobodny dostęp do skanalizowanej części potoku w celach konserwacyjnych oraz zachowanie ciągłości ekosystemów; należy zastosować rozwiązania zapewniające możliwość przejść dla drobnych zwierząt wzdłuż potoku,
c) dopuszcza się utrzymanie schodów zewnętrznych budynków przy: ul. Źródło Marii 4, ul. Starodworcowej 1E, ul. Wielkopolskiej 395, 397, 399, 401, z przekroczeniem linii rozgraniczającej ul. Wielkopolskiej/Chwaszczyńskiej,
d) w przekrojach ulic uwzględnić trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
e) część terenu znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
f) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi tereny zagrożone ruchami masowymi nr: 9179, 9194 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
g) część terenu znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6.

67. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 152-153**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **152** – 2,91 ha,
b) teren nr **153** – 3,48 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **152 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – część ul. Gryfa Pomorskiego**,
b) **153 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – część ul. Starodworcowej**;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi,
   c) na terenie 153 KD-Z 1/2 ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu:
      – nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
      – lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach i zjazdach,
      – przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew,
      – dopuszcza się lokalne przerwanie ciągłości szpaleru drzew w celu lokalizacji rozwiązań służących zagospodarowaniu wód opadowych,
   d) ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu 152 KD-Z 1/2 znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 152 KD-Z 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla drogi 153 KD-Z 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY
   a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   b) w przekrojach ulic uwzględnić trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
   c) na terenie 153 KD-Z 1/2, w rejonie skrzyżowania z ul. Orną (160-161 KD-L 1/2), dopuszcza się realizację części programu węzła przesiadkowego transportu publicznego w sąsiedztwie planowanego przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdynia Wielki Kack,
   d) część terenów znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   e) część terenu 152 KD-Z 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
   f) część terenu 153 KD-Z 1/2 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6.

68. **KARTA TERENU O NUMERZE 154**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-L 2/2 (KD-Z 2/2) – DROGA PUBLICZNA LOKALNA (DOCELOWO DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA) – część ul. Zofii Nałkowskiej (ulica w większości położona poza obszarem objętym planem);
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;

7) INNE ZAPISY
   a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   b) w przekroju ulicy uwzględnić trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
   c) teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1.

69. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 155-165**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **155** – 0,01 ha,
   b) teren nr **156** – 1,60 ha,
   c) teren nr **157** – 0,22 ha,
   d) teren nr **158** – 1,66 ha,
   e) teren nr **159** – 1,06 ha,
   f) teren nr **160** – 1,09 ha,
   g) teren nr **161** – 1,02 ha,
   h) teren nr **162** – 0,22 ha,
   i) teren nr **163** – 0,54 ha,
   j) teren nr **164** – 0,23 ha,
   k) teren nr **165** – 0,49 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **155 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Gabrieli Zapolskiej**,
   b) **156 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Górniczej**,
   c) **157 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Lipowej**,
   d) **158 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Lipowej/Źródło Marii**,
   e) **159 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Źródło Marii**,
   f) **160 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Ornej**,
   g) **161 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Ornej**,
   h) **162 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA**,
   i) **163 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Nowodworcowej**,
   j) **164 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. Nowodworcowej**,
   k) **165 KD-L (KD-D) 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA (DOCELOWO DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA) – ul. Zwinisławy**;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
   b) na terenach 156 KD-L 1/2, 159 KD-L 1/2, ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu,
   c) na terenie 161 KD-L 1/2 ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu:
      – nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
      – lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach i zjazdach,
      – przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew,
      – dopuszcza się lokalne przerwanie ciągłości szpaleru drzew w celu lokalizacji rozwiązań służących zagospodarowaniu wód opadowych,
   d) na terenach 156-165 KD-L 1/2 ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenów 159 KD-L 1/2, 160 KD-L 1/2 znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 163 KD-L 1/2 znajduje się w granicach historycznego zespołu zabudowy stacji kolejowej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 155 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla drogi 156 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   c) dla drogi 157 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   d) dla drogi 158 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   e) dla drogi 159 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   f) dla drogi 160 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   g) dla drogi 161 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   h) dla drogi 162 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   i) dla drogi 163 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   j) dla drogi 164 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
   k) dla drogi 165 KD-L (KD-D) 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY
   a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   b) na terenach 159-160 KD-L 1/2, 162 KD-L 1/2, w miejscach kolizji drogi z Potokiem Źródło Marii, dopuszcza się zmianę przebiegu jego koryta oraz skanalizowanie w niezbędnym zakresie, przyjmując parametry oraz przekrój przepustu umożliwiający swobodny dostęp do skanalizowanej części potoku w celach konserwacyjnych oraz zachowanie ciągłości ekosystemów; należy zastosować rozwiązania zapewniające możliwość przejść dla drobnych zwierząt wzdłuż potoku,
   c) w przekrojach ulic: 156-162 KD-L 1/2 uwzględnić trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
   d) teren 155 KD-L 1/2 znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   e) część terenów 157-160 KD-L 1/2, 163 KD-L 1/2 oraz tereny 161-162 KD-L 1/2, 164 KD-L 1/2 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   f) część terenów 159-160 KD-L 1/2, 162 KD-L 1/2 oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
   g) część terenu 156 KD-L 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9180 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
   h) część terenu 159 KD-L 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
   i) część terenu 160 KD-L 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
   j) część terenów 160-161 KD-L, 163-164 KD-L 1/2 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6.

70. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 166-174**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **166** – 0,46 ha,
   b) teren nr **167** – 0,16 ha,

c) teren nr **168** – 1,03 ha,
d) teren nr **169** – 0,22 ha,
e) teren nr **170** – 0,23 ha,
f) teren nr **171** – 0,28 ha,
g) teren nr **172** – 1,35 ha,
h) teren nr **173** – 0,27 ha,
i) teren nr **174** – 0,20 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **166 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Witosławy**,
b) **167 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Myśliwskiej**,
c) **168 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Lipowej**,
d) **169 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Gryfa Pomorskiego**,
e) **170 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Gryfa Pomorskiego**,
f) **171 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Gryfa Pomorskiego**,
g) **172 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Waleriana Szefki**,
h) **173 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. ks. Jana Pawła Siega**,
i) **174 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Źródło Marii**;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) na terenach 166 KD-D 1/2, 168-172 KD-D 1/2 ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – teren 174 KD-D 1/2 znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla drogi 166 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
b) dla drogi 167 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
c) dla drogi 168 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
d) dla drogi 169 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
e) dla drogi 170 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
f) dla drogi 171 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
g) dla drogi 172 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
h) dla drogi 173 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
i) dla drogi 174 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

7) INNE ZAPISY
a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
b) na terenie 174 KD-D 1/2 w miejscach kolizji drogi z Potokiem Źródło Marii, dopuszcza się zmianę przebiegu jego koryta oraz skanalizowanie w niezbędnym zakresie, przyjmując parametry oraz przekrój przepustu umożliwiający swobodny dostęp do skanalizowanej części potoku w celach konserwacyjnych oraz zachowanie ciągłości ekosystemów; należy zastosować rozwiązania zapewniające możliwość przejść dla drobnych zwierząt wzdłuż potoku,
c) część terenów 168 KD-D 1/2, 171 KD-D 1/2, 172 KD-D 1/2 oraz teren 173 KD-D 1/2 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

d) część terenów 172-174 KD-D 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

71. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 175-198**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **175** – 0,24 ha,
b) teren nr **176** – 0,09 ha,
c) teren nr **177** – 0,25 ha,
d) teren nr **178** – 0,33 ha,
e) teren nr **179** – 0,11 ha,
f) teren nr **180** – 0,27 ha,
g) teren nr **181** – 0,18 ha,
h) teren nr **182** – 0,18 ha,
i) teren nr **183** – 0,23 ha,
j) teren nr **184** – 0,33 ha,
k) teren nr **185** – 0,21 ha,
l) teren nr **186** – 0,02 ha,
m) teren nr **187** – 0,54 ha,
n) teren nr **188** – 0,52 ha,
o) teren nr **189** – 0,29 ha,
p) teren nr **190** – 0,19 ha,
q) teren nr **191** – 0,19 ha,
r) teren nr **192** – 0,73 ha,
s) teren nr **193** – 0,07 ha,
t) teren nr **194** – 0,05 ha,
u) teren nr **195** – 0,10 ha,
v) teren nr **196** – 0,06 ha,
w) teren nr **197** – 0,38 ha,
x) teren nr **198** – 0,38 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **175 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Wschodniej**,
b) **176 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Wschodniej**,
c) **177 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Kręta**,
d) **178 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Starodworcowej**,
e) **179 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Stolemów**,
f) **180 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Siewna**,
g) **181 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Maszopów**,
h) **182 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Mała**,
i) **183 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Borówca**,
j) **184 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Krośniąt**,
k) **185 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
l) **186 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Korzennej**,
m) **187 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Starodworcowej**,
n) **188 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Radosna**,
o) **189 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Szczęśliwej**,
p) **190 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Wesoła**,
q) **191 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Chlebowa**,
r) **192 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Solna**,
s) **193 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Żuławskiej**,
t) **194 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Żuławskiej**,
u) **195 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Kamiennej**,
v) **196 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Kamiennej**,
w) **197 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
x) **198 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – część ul. Ornej**;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,

b) na terenach 175-180 KD-D 1/2, 187-189 KD-D 1/2, 191-192 KD-D 1/2 ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu 175 KD-D 1/2 znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
   b) część terenu 177 KD-D 1/2 znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 175 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla drogi 176 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   c) dla drogi 177 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   d) dla drogi 178 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   e) dla drogi 179 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
   f) dla drogi 180 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   g) dla drogi 181 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   h) dla drogi 182 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   i) dla drogi 183 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   j) dla drogi 184 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   k) dla drogi 185 KD-D 1/2 – min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   l) dla drogi 186 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
   m) dla drogi 187 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   n) dla drogi 188 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   o) dla drogi 189 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   p) dla drogi 190 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   q) dla drogi 191 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   r) dla drogi 192 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   s) dla drogi 193 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   t) dla drogi 194 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   u) dla drogi 195 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   v) dla drogi 196 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   w) dla drogi 197 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   x) dla drogi 198 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;

7) INNE ZAPISY
   a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   b) w przekroju ulicy 197 KD-D 1/2 uwzględnić trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
   c) na terenie 198 KD-D 1/2, w miejscu przejścia drogi między terenami 139-140 R,ZE, należy zrealizować przejścia dla drobnych zwierząt,
   d) część terenu 186 KD-D 1/2 znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   e) część terenów 180 KD-D 1/2, 190 KD-D 1/2, 192 KD-D 1/2, 195-196 KD-D 1/2 oraz tereny 181-185 KD-D 1/2, 197-198 KD-D 1/2 znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack" w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   f) część terenów 183-184 KD-D 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
   g) część terenu 197 KD-D 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
   h) część terenu 198 KD-D 1/2 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 6.

72. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 199-214**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **199** – 0,02 ha,
   b) teren nr **200** – 0,02 ha,
   c) teren nr **201** – 0,04 ha,
   d) teren nr **202** – 0,05 ha,
   e) teren nr **203** – 0,03 ha,
   f) teren nr **204** – 0,06 ha,
   g) teren nr **205** – 0,03 ha,
   h) teren nr **206** – 0,01 ha,
   i) teren nr **207** – 0,04 ha,
   j) teren nr **208** – 0,02 ha,
   k) teren nr **209** – 0,02 ha,
   l) teren nr **210** – 0,03 ha,
   m) teren nr **211** – 0,01 ha,
   n) teren nr **212** – 0,01 ha,
   o) teren nr **213** – 0,02 ha,
   p) teren nr **214** – 0,08 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **199 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,
   b) **200 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,
   c) **201 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,
   d) **202 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,
   e) **203 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,
   f) **204 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,
   g) **205 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,
   h) **206 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,
   i) **207 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,
   j) **208 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,
   k) **209 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,
   l) **210 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,
   m) **211 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,
   n) **212 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,
   o) **213 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY I ROWEROWY**,
   p) **214 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY I ROWEROWY**;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren 206 KD-X oraz część terenu 207 KD-X znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu 207 KD-X znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla ciągu 199 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla ciągu 200 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   c) dla ciągu 201 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   d) dla ciągu 202 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
   e) dla ciągu 203 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
   f) dla ciągu 204 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   g) dla ciągu 205 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   h) dla ciągu 206 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   i) dla ciągu 207 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   j) dla ciągu 208 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   k) dla ciągu 209 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   l) dla ciągu 210 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   m) dla ciągu 211 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   n) dla ciągu 212 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   o) dla ciągu 213 KD-X – min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   p) dla ciągu 214 KD-X – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY
   a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   b) przez ciąg 202 KD-X dopuszcza się dojazd do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu na terenach 042-043 MN2,
   c) przez ciąg 203 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów 132 ZE, 134 ZE,
   d) przez ciąg 205 KD-X dopuszcza się dojazd do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu na terenach 046-047 MN3,MW1 oraz do terenów 134 ZE, 136 ZE,
   e) przez ciąg 209 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów 133 ZE, 135 ZE,
   f) przez ciąg 210 KD-X dopuszcza się dojazd do działki nr 2495 na terenie 090 MN3,
   g) przez ciąg 212 KD-X dopuszcza się dojazd do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu na terenach 099 MN3, 102 MN3,
   h) przez ciąg 214 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów 141 R,ZE, 143 R,ZE, 149 ZL,
   i) część terenu 201 KD-X oraz tereny 202-205 KD-X, 208-209 KD-X, 212-214 KD-X znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,

j) część terenu 202 KD-X oraz teren 204 KD-X, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
k) część terenu 209 KD-X, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
l) część terenu 214 KD-X, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,
m) część terenu 213 KD-X znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6.

73. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 215-232**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **215** – 0,43 ha,
b) teren nr **216** – 1,03 ha,
c) teren nr **217** – 0,11 ha,
d) teren nr **218** – 0,15 ha,
e) teren nr **219** – 0,07 ha,
f) teren nr **220** – 0,20 ha,
g) teren nr **221** – 0,16 ha,
h) teren nr **222** – 0,17 ha,
i) teren nr **223** – 0,15 ha,
j) teren nr **224** – 0,06 ha,
k) teren nr **225** – 0,24 ha,
l) teren nr **226** – 0,50 ha,
m) teren nr **227** – 0,04 ha,
n) teren nr **228** – 0,05 ha,
o) teren nr **229** – 0,06 ha,
p) teren nr **230** – 0,05 ha,
q) teren nr **231** – 0,17 ha,
r) teren nr **232** – 0,03 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **215 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,
b) **216 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Górniczej**,
c) **217 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Myśliwskiej**,
d) **218 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Lipowej**,
e) **219 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Lipowej**,
f) **220 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Lipowej**,
g) **221 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Myśliwskiej**,
h) **222 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Damroki**,
i) **223 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Damroki**,
j) **224 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,
k) **225 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,
l) **226 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,
m) **227 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,
n) **228 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,
o) **229 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,
p) **230 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,
q) **231 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Nad Potokiem**,
r) **232 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) na terenach 225-229 KDW ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu 228 KDW znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 215 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
   b) dla drogi 216 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   c) dla drogi 217 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   d) dla drogi 218 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   e) dla drogi 219 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
   f) dla drogi 220 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   g) dla drogi 221 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   h) dla drogi 222 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   i) dla drogi 223 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   j) dla drogi 224 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
   k) dla drogi 225 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
   l) dla drogi 226 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   m) dla drogi 227 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   n) dla drogi 228 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
   o) dla drogi 229 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
   p) dla drogi 230 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
   q) dla drogi 231 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
   r) dla drogi 232 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   b) na terenach 231-232 KDW ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
   c) część terenu 225 KDW oraz tereny 224 KDW, 226 KDW, 230-232 KDW znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   d) część terenu 231 KDW oraz teren 230 KDW, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9182 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

74. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 233-251**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **233** – 0,06 ha,
   b) teren nr **234** – 0,10 ha,
   c) teren nr **235** – 0,05 ha,
   d) teren nr **236** – 0,05 ha,
   e) teren nr **237** – 0,16 ha,
   f) teren nr **238** – 0,12 ha,
   g) teren nr **239** – 0,19 ha,
   h) teren nr **240** – 0,12 ha,
   i) teren nr **241** – 0,28 ha,
   j) teren nr **242** – 0,09 ha,
   k) teren nr **243** – 0,05 ha,
   l) teren nr **244** – 0,04 ha,

m) teren nr **245** – 0,12 ha,
n) teren nr **246** – 0,05 ha,
o) teren nr **247** – 0,05 ha,
p) teren nr **248** – 0,23 ha,
q) teren nr **249** – 0,06 ha,
r) teren nr **250** – 0,12 ha,
s) teren nr **251** – 0,12 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **233 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Marii Konopnickiej**,
b) **234 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Źródło Marii**,
c) **235 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,
d) **236 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Krętej**,
e) **237 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Remusa**,
f) **238 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Kaczeńcowej**,
g) **239 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Kaczeńcowej**,
h) **240 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Lesoka**,
i) **241 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Goska**,
j) **242 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Szczęśliwej**,
k) **243 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,
l) **244 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Radosnej**,
m) **245 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Chlebowej,**
n) **246 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,
o) **247 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – część ul. Solnej**,
p) **248 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,
q) **249 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,
r) **250 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**,
s) **251 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2,
b) na terenach 234-235 KDW, 237 KDW, 241-242 KDW, 244-246 KDW, 248 KDW, 250-251 KDW ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren 234 KDW znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1,
b) tereny 236-237 KDW znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla drogi 233 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
b) dla drogi 234 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
c) dla drogi 235 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
d) dla drogi 236 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
e) dla drogi 237 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
f) dla drogi 238 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
g) dla drogi 239 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
h) dla drogi 240 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
i) dla drogi 241 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
j) dla drogi 242 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
k) dla drogi 243 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

l) dla drogi 244 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
m) dla drogi 245 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
n) dla drogi 246 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
o) dla drogi 247 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
p) dla drogi 248 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
q) dla drogi 249 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
r) dla drogi 250 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
s) dla drogi 251 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY
a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
b) w przekroju ulicy 249 KDW uwzględnić trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
c) część terenu 233 KDW znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
d) tereny 238-241 KDW, 247-248 KDW, 250-251 KDW oraz część terenu 249 KDW znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
e) część terenów 238 KDW, 241 KDW, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9183 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

75. **KARTA TERENU O NUMERZE 252**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KS – TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – garaże;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – zakaz zabudowy z wyjątkiem utrzymania istniejącej zabudowy i zagospodarowania oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 216 KDW – ul. Górniczej,
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

76. **KARTA TERENU O NUMERZE 253**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708
1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KS – TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking w poziomie terenu;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – teren znajduje się w granicach zespołu ruralistycznego dawnej wsi średniowiecznej Wielki Kack, wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy z wyjątkiem otwartego parkingu w poziomie terenu, ciągów pieszych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
   b) na stanowiskach postojowych ustala się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej, urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję i infiltrację wód opadowych i pokryta roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój, z zastrzeżeniem stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 159 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii, 174 KD-L 1/2 – ul. Źródło Marii,
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

77. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 254-258**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1708

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **254** – 0,11 ha,
   b) teren nr **255** – 0,10 ha,
   c) teren nr **256** – 0,27 ha,
   d) teren nr **257** – 0,10 ha,
   e) teren nr **258** – 0,09 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   W – TERENY UJĘĆ WODY I URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 2;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z funkcjonowaniem ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) tereny znajdują się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   b) część terenów 254-255 W, 257 W oraz teren 258 W znajdują się w granicach terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych „Wielki Kack” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   c) część terenów 255 W, 258 W znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 254 W – od drogi 197 KD-D 1/2 w sposób dotychczasowy poprzez tereny: 129 ZP, 148 ZL; dopuszcza się dojazd w sposób dotychczasowy poprzez tereny: D10 ZP, D21 LS (poza obszarem objętym planem) ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2002 r., Nr 54, poz. 1313),
      – do terenu 255 W – od drogi 197 KD-D 1/2,
      – do terenu 256 W – od drogi 197 KD-D 1/2,
      – do terenu 257 W – od drogi 198 KD-D 1/2 – część ul. Ornej,
      – do terenu 258 W – od drogi 161 KD-L 1/2 – część ul. Ornej,
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, rejonu ulic Źródło Marii, Chwaszczyńskiej, Wielkopolskiej i Nowodworcowej, 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 oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) obowiązujące linie zabudowy;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
7) ciągi usługowe w parterach;
8) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
11) obiekty objęte ochroną konserwatorską – inne obiekty o walorach kulturowych: kapliczki, pomniki, krzyże / przepusty, cmentarze;
12) drzewa do zachowania;
13) planowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
14) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania jako teren zieleni;
15) zbiorniki wodne do zachowania (lokalizacja orientacyjna);
16) cieki wodne do zachowania (przebieg orientacyjny);
17) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
18) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
19) urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków (lokalizacja orientacyjna).

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

§ 16

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 17

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

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Gdyni

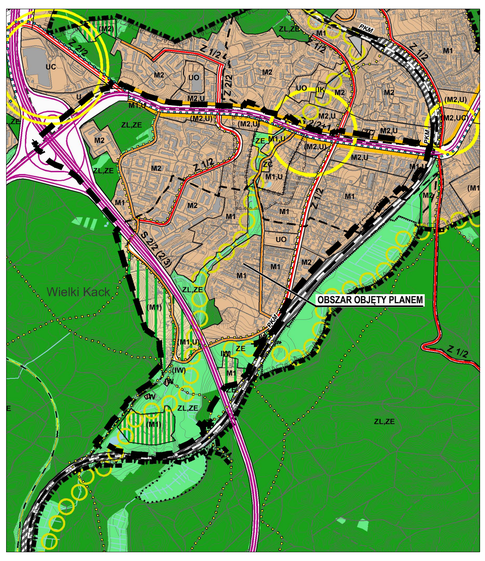
Jakub Ubych

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY WIELKI KACK W GDYNI, REJONU ULIC ŹRÓDŁO MARII, CHWASZCZYŃSKIEJ, WIELKOPOLSKIEJ I NOWODWORCOWEJ 1708

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/176/24
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 września 2024 r.

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI - UCHWAŁA NR XI/342/19 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 28 SIERPNIA 2019 R.



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA
- centra dzielnic - lepsza funkcja publiczna i komercyjna
- ciągi wielofunkcyjne

STREFY URBANISTYCZNE
- strefa miejska
- strefa podmiejska

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA
- tereny leśne w granicach Gdyni
- tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej (łąki, zadrzewienia, zakrzewienia, ogrody rolne itp.) i PNC min. 90%
- lokalne korytarze ekologiczne
- wody powierzchniowe i cieki wodne

MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- tereny o minimalnym udziale 60 - 80% powierzchni biologicznie czynnej (PBC)
- tereny o minimalnym udziale 40 - 60% powierzchni biologicznie czynnej (PBC)

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW
U, MU - obszary istniejącej zabudowy; (U), (MU) - obszary rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
- U — tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²)
- UO — tereny usług oświaty

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- M1 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych
- M2 — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

TERENY ZIELENI
- ZL — tereny zieleni leśnej
- ZE — tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zakrzewienia, ogrody rolne itp.
- ZC — tereny cmentarzy

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- W — tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
(przedstawione na rysunku schematycznych projektowych węzłów mają charakter poglądowy i nie należy oznaczać ich za przesądzony)
- drogi ekspresowe - klasy S (linią przerywaną oznaczono przebieg wariantowy)
- drogi główne - klasy G (linią przerywaną oznaczono przebieg wariantowy)
- drogi zbiorcze - klasy Z (linią przerywaną oznaczono przebieg wariantowy)
- wadliwsze drogi lokalne - klasy L
- regionalne trasy rowerowe
- wadliwsze lokalne trasy rowerowe
- tory kolejowe
- przystanki kolejowe / SKM / PKM / lokalizo środka transportu szynowego

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY
- Trójmiejski Park Krajobrazowy
- otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego
- użytki ekologiczne
- tereny ochrony potencjalnej ujęć wody

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- strefy ochrony ekspozycji obszarów wpisanych do rejestru zabytków

TERENY ZAMKNIĘTE
- tereny zamknięte kolejowe

0 50 100 200 300 400

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Podwładca się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Urząd Miasta Gdyni Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Powiatowy Inspektor Geodezyjny i Kartograficzny
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PNO.6642.4.40.2023
Data wykonania kopii	2023.08.29
Imię, nazwisko / podpis osoby reprezentującej organ	Eliza Ozga

Do celów służbowych

Teren zamknięty (wg. Prawa geodezyjnego i kartograficznego)

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

01 MN3 — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN1 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA
- MN2 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA
- MN3 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA
- MW1 — ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4, 6 LUB 8 MIESZKAŃ
- MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U — ZABUDOWA USŁUGOWA
- UK — USŁUGI KULTURY
- UO — USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
- US — USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- MN1,U — STREFY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI USŁUG NA TERENACH ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MW2,MN1 — STREFY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ

TERENY PRZEMYSŁU I SKŁADÓW

- P — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

- R — TERENY ROLNICZE

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZC — CMENTARZE
- ZE — ZIELEŃ EKOLOGICZNO - KRAJOBRAZOWA
- ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZL — LASY

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-S j/p — DROGI PUBLICZNE EKSPRESOWE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-G j/p — DROGI PUBLICZNE GŁÓWNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-Z j/p — DROGI PUBLICZNE ZBIORCZE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-L j/p — DROGI PUBLICZNE LOKALNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-D j/p — DROGI PUBLICZNE DOJAZDOWE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNIE DOSTĘPNE: PLACE, CIĄGI PIESZE I ROWEROWE
- KDW — DROGI WEWNĘTRZNE
- KS — TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- W — TERENY UJĘĆ WODY I URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- A | B — STREFY O RÓŻNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
- CIĄGI USŁUGOWE W PARTERACH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA A OBIEKTY O WYSOKICH WALORACH KULTUROWYCH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCEŃ
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - INNE OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH: KAPLICZKI, POMNIKI, KRZYŻE I PRZEPUSTY, CMENTARZE
- DRZEWA DO ZACHOWANIA
- PLANOWANE SZPALERY DRZEW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA JAKO TEREN ZIELENI
- ZBIORNIKI WODNE DO ZACHOWANIA (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- CIEKI WODNE DO ZACHOWANIA (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- OGÓLNODOSTĘPNE CIĄGI PIESZE POZA DROGAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- K — URZĄDZENIA ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)

INFORMACJE

- GRANICE ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO DAWNEJ WSI ŚREDNIOWIECZNEJ WIELKI KACK WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICE STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO DAWNEJ WSI ŚREDNIOWIECZNEJ WIELKI KACK
- GRANICE OCHRONY ZESPOŁU ZABUDOWY STACJI KOLEJOWEJ WIELKI KACK
- HISTORYCZNE PODZIAŁY PARCELACYJNE
- OSIE WIDOKOWE
- POMNIKI PRZYRODY
- GRANICE TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
- GRANICE TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
- OBSZARY POTENCJALNIE ZAGROŻONE ZALEWANIEM WODAMI RZECZNYMI 1%
- GRANICE TERENÓW ZAGROŻONYCH RUCHAMI MASOWYMI
- TERENY WYSTĘPOWANIA STOKÓW O SPADKACH CO NAJMNIEJ 15° GDZIE RÓŻNICA WYSOKOŚCI WYNOSI POWYŻEJ 2,5 M
- ZASIĘG TERENU UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO WIELKI KACK
- GRANICE STREF OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU TERENÓW, WYNIKAJĄCE Z SĄSIEDZTWA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH KOLEJOWYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- WARSTWICE OBRAZUJĄCE UKSZTAŁTOWANIE TERENU NA PODSTAWIE NUMERYCZNEGO MODELU TERENU Z 2020 R., SŁUŻĄCE OKREŚLENIU ŚREDNIEJ WYSOKOŚCI NATURALNEGO POZIOMU TERENU

ZALECENIA

- ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA MIEJSC POSTOJOWYCH W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH DRÓG / PLACÓW
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW KOLEI METROPOLITALNEJ
- A — ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW AUTOBUSOWYCH
- PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI
ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY WIELKI KACK W GDYNI
REJONU ULIC ŹRÓDŁO MARII, CHWASZCZYŃSKIEJ, WIELKOPOLSKIEJ I NOWODWORCOWEJ

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Iwona Markeśić POIiU nr G-246/2008
Z-CA DYREKTORA BIURA	dr inż. arch. Paulina Szewczyk POIiU nr G-231/2007
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Arkadiusz Zieniuk POIiU nr G-213/2006
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Marek Rybiński dr Justyna Wieczerzak mgr Szymon Wierzowski dr inż. arch. Paulina Szewczyk, POIiU nr G-231/2007 mgr inż. arch. Marek Karczyński, upr. urbanistyczne nr 1662, POIiU nr G-151/2002
KOMUNIKACJA	mgr inż. Maciej Jendryczka mgr inż. Anna Mackowiak
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Obruszewska, POM/0247/POOS/09 mgr inż. Anna Butkiewicz, POM/0230/POOS/13 inż. Danuta Stojaczyk
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagin mgr Paweł Janowski mgr Gabriela Fiutowska
PLAN NR 1708	DATA sierpień 2024 · SKALA 1:2000 · NR RYS. 1