UCHWAŁA NR XLV/1020/10
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 sierpnia 2010 roku

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

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

§ 1

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

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

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

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

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

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

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

b) **RM – Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych**
Zabudowa zagrodowa gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego obejmuje budynek mieszkalny jednorodzinny i budynki gospodarcze związane z prowadzeniem gospodarstwa; dopuszcza się prowadzenie usług agroturystycznych.

3) Tereny zieleni
   a) **ZN – Zieleń chroniona**
   Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
   b) **ZL – Lasy i dolesienia**
   c) **ZP – Zieleń urządzona**
   d) **ZE – Zieleń ekologiczno – krajobrazowa**
   Tereny zieleni przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urządzenia i stałej pielęgnacji. W szczególności są to tereny zadrzewień i zarośli, muraw i wrzosowisk, torfowisk, cieków, oczek wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwałe, półnaturalne łąki i pastwiska.
   e) **ZC – Cmentarze**
4) Tereny komunikacji
   a) **KD-L j/p – Drogi i ulice lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   b) **KD-D j/p – Drogi i ulice dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   c) **KD-X – Wydzielone publiczne ciągi pieszo – jezdne**
   d) **KDW-X – Ciągi pieszo – jezdne wewnętrzne**
5) Tereny infrastruktury technicznej
   a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**
   b) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**.

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

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

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

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

§ 3

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

1) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
   a) zachowanie i ochronę istniejących obszarów cennych przyrodniczo (obszarów użytków ekologicznych, obszarów zadrzewionych, obszarów wód powierzchniowych itp.);
   b) ustalenie przeznaczenia obszarów tworzących korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Kaczej pod zieleń ekologiczno-krajobrazową;
   c) ustalenie systemu powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami leśnymi rejonu góry Donas a terenami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i korytarzem ekologicznym wzdłuż rzeki Kaczej;
2) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu i walorów środowiska;
3) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru.

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

§ 4

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

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

§ 5

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

§ 6

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

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:
1) zasady ogólne:
   a) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;

b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
c) szyld wraz z konstrukcją nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
d) zewnętrzna krawędź reklamy wraz z konstrukcją nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy reklama lub konstrukcja sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod reklamą/konstrukcją;
e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam;
f) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;

2) zasady szczegółowe:
a) tereny usług sportu, turystyki, zabudowy usługowej, zagrodowej i mieszkaniowej:
– nie dopuszcza się lokalizacji reklam za wyjątkiem: szyldów o pow. do 0,6 m^2 i reklam o pow. do 3,0 m^2 związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
– dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę;
b) tereny zieleni:
– nie dopuszcza się lokalizacji reklam i szyldów, za wyjątkiem nośników reklamowych stanowiących element systemu informacji miejskiej oraz za wyjątkiem reklam umieszczanych na urządzeniach sportowo-rekreacyjnych na terenie 19 ZP, o pow. reklamy do 3,0 m^2;
c) tereny komunikacji:
– nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem nośników reklamowych stanowiących element systemu informacji miejskiej.

3. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych powinny być ażurowe co najmniej powyżej 0,40 m od poziomu terenu po stronie ulicy, o całkowitej wysokości nie przekraczającej 1,60 m oraz dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane. W przypadku konieczności dostosowania wysokości ogrodzeń do ukształtowania terenu dopuszcza się ich lokalne podwyższenia do wysokości 1,8 m.

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

§ 7

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

§ 8

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

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

3) przez obszar objęty planem przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.
   Na rysunku planu wskazano informacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości po 20,0 m od osi linii); zamierzenia inwestycyjne w granicach tej strefy winny być uzgodnione z gestorem sieci elektroenergetycznej.
   Dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznych lub/i ich skablowanie w uzgodnieniu z gestorem sieci – zmiana lokalizacji lub skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic lub likwidacją strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
4) na obszarze objętym planem, na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, występują strefy sanitarne planowanego cmentarza, w których obowiązują następujące ograniczenia:
   a) w odległości do 150 m od strefy pochówków cmentarza – zakaz lokalizacji: budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien i innych urządzeń służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych – nie posiadających podłączenia do sieci wodociągowej;
   b) odległość, o której mowa w ppkt lit. a) może zostać zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od strefy pochówków cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;
5) część obszaru objętego planem znajdzie się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego (tereny wzdłuż projektowanej ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego); gdzie mogą wystąpić przekroczenia wartości poziomów dopuszczalnego hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku.
   Dla dotrzymania właściwych warunków akustycznych wewnątrz budynków z pomieszczeniami chronionymi przed hałasem konieczne jest zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych jak np.: stolarka okienna i materiały budowlane o podwyższonych właściwościach dźwiękochłonnych, systemy wentylacyjne i klimatyzacyjne.

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

§ 9

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

§ 10

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

1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem powiązany będzie z układem zewnętrznym miasta poprzez ulicę lokalną - ul. Łanową oraz ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego (planowaną do realizacji) – poza obszarem objętym planem;
2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
   a) budowę ulicy lokalnej 49 KD-L jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu, ze ścieżką rowerową - odcinek ul. Łanowej od skrzyżowania z ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, zakończony pętlą autobusową przy cmentarzu;
   b) budowę ulicy dojazdowej 50 KD-D, jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu;
   c) budowę ciągów pieszo-jezdnych;
3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe

warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;

4) w przypadku możliwości dojazdu do nieruchomości różnymi drogami zaleca się wykonanie dojazdu z drogi o niższej klasie;
5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
      – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek jednorodzinny;
   b) usługi:
      – obiekty usług handlu – min. 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na punkt usługowy oraz 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
      – obiekty usług gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
      – obiekty sportu i rekreacji – zgodnie z indywidualną analizą zapotrzebowania w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
      – obiekty hotelarskie – min. 1 miejsce postojowe na 1 pokój/apartament;
   c) cmentarze – min. 25 miejsc parkingowych na 1 ha;
   d) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię.

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

1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej – konieczna rozbudowa i przebudowa sieci dostosowana do projektowanego przebiegu ulic;
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: poprzez projektowany układ grawitacyjno-pompowy do sieci kanalizacji sanitarnej na terenie położonym po wschodniej stronie ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego (projektowane przepompownie na terenach 05 ZP,US, 12 R,ZE); do czasu realizacji docelowej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
   a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg odprowadzić projektowaną siecią kanalizacji deszczowej do rzeki Kaczej lub do zbiorników retencyjnych, orientacyjnie wskazanych na rysunku planu na terenach: 04 ZP,US, 07 UT,US, 17 ZC,ZP i 18 ZP; na kanałach i kolektorach odprowadzających wody opadowe zastosować urządzenia podczyszczające i opóźniające przepływ;
   b) wody opadowe z pozostałych obszarów, w tym zabudowy mieszkaniowej i usługowej retencjonować lub rozsączyć w granicach własnych działek;
   c) na obszarach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych (oznaczonych na rysunku planu) nie dopuszcza się odprowadzenia wód deszczowych do gruntu;
   d) na rzece Kaczej ustala się lokalizację urządzeń wodnych - zbiorników retencyjnych, orientacyjnie wskazanych na rysunku planu na terenie 25 ZE:
      – zbiornik „Wiczlino I” (z zaporą ziemną),
      – zbiornik „Wiczlino II” (z zaporą ziemną) – lokalizacja w przeważającej części poza obszarem objętym planem;
4) elektroenergetyka – zasilanie z sieci elektroenergetycznej po rozbudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, nowoprojektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV – w dostosowaniu do istniejących potrzeb inwestycyjnych; szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji transformatorowych należy uzgodnić na etapie projektu zagospodarowania terenu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
5) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej na terenie dzielnicy Dąbrowa poprzez projektowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia;
6) zaopatrzenie w ciepło – z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej (konieczna przebudowa i rozbudowa sieci);
8) gospodarka odpadami – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
9) inne zasady:

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

§ 11

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

§ 12

Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) ***„intensywności zabudowy”*** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej; w przypadku działek geodezyjnych przeciętych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, za powierzchnię działki budowlanej należy przyjmować jedynie powierzchnię znajdującą się na obszarze jednego terenu – właściwego dla projektowanej zabudowy;
2) ***„dopuszczalnej wysokości zabudowy”*** – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
    a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
    b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku; przy czym przez poddasze rozumie się kondygnację w dachu stromym, której wysokość umożliwia realizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
    c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu – wynikające z naturalnych rzędnych, o których mowa powyżej;
3) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
4) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy” –*** należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
    a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
    b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
    c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
5) ***„powierzchni zabudowy” –*** należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
6) ***„powierzchnia biologicznie czynna” –*** należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz powierzchnię wody na tym terenie;

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

§ 13

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

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

h) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej karcie terenu, bez możliwości realizacji drugiego budynku mieszkalnego;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
j) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
   – pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
   – materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
   – kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
   a) minimalna powierzchnia działki dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na działkach nr: 49/8, 49/4 i 49/33) – 1 300 m^2;
   b) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usługowej – 2 000 m^2;
   c) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej – 6 000 m^2.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd – od ulicy 49 KD-L i ciągów 60 KD-X, 61 KDW-X;
   b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

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

a) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
b) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, o symetrycznych spadkach połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m^2) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 49 KD-L (ul. Łanowej), 7,0 m od ciągu 61 KDW-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy:
   – dla zabudowy usługowej – do 0,10 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 400 m^2; powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m^2, przy czym dopuszcza się łączenie budynków parterowymi łącznikami,
   – dla zabudowy zagrodowej – do 550 m^2 w jednym gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m^2;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % pow. działki budowlanej;
g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych w jednym gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym;
h) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
   – pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
   – materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
   – kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usługowej – 2 000 m^2,
   b) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej – 6 000 m^2.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd – od ulicy 49 KD-L (z wyłączeniem odcinka łuku poziomego) i ciągu 61 KDW-X;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
   c) ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

1) POWIERZCHNIA – 2,19 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U,R – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY ROLNICZE
   a) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej we wskazanej na rysunku planu strefie RM1 – strefie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
   b) funkcje wyłączone:
      – wyklucza się usługi, których funkcjonowanie mogłoby powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia terenów sąsiednich,

- wyklucza się realizację inwestycji określonych w § 8 ust. 1 pkt 4 – w strefach sanitarnych planowanego cmentarza;

c) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

b) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
c) teren położony jest w sąsiedztwie terenu cmentarza i zieleni urządzonej – w zagospodarowaniu terenu uwzględnić strefę sanitarną cmentarza – zgodnie z przepisami i zasadami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd – od ulic 49 KD-L i 50 KD-D;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
10) INNE ZAPISY– nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

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

- dla adaptowanej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej – do 250 m^2 na jednej działce budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki budowlanej;
h) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
   - pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
   - materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
   - kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
i) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe (np. tory golfowe, boiska, korty tenisowe, tory zjazdowe, krosowe), obiekty małej architektury oraz inne urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji;
j) dopuszcza się lekkie zadaszenia nad terenowymi urządzeniami sportowymi;
k) przewidzieć lokalizację zbiornika retencyjnego orientacyjnie wskazaną na rysunku planu;
l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej (obszaru rekreacyjno-sportowego) dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej – 30 000 m^2;
   b) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 3 000 m^2;
   c) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla adaptowanej zabudowy zagrodowej – 6 000 m^2.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) teren położony jest w sąsiedztwie terenu cmentarza i zieleni urządzonej – w zagospodarowaniu terenu uwzględnić strefę sanitarną cmentarza – zgodnie z przepisami i zasadami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
   c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd – od ulicy 50 KD-D;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
   c) na terenie 04 ZP,US lub/i 17 ZC,ZP uwzględnić teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa), szczegółową lokalizację i powierzchnię terenu należy uzgodnić z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
10) INNE ZAPISY– nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

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

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

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 06 - 07**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **06** – 0,87 ha;
   b) teren nr **07** – 2,02 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU

UT,US – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI SPORTU I REKREACJI

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

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

1) POWIERZCHNIA – 2,75 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU

UT,US – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI SPORTU I REKREACJI

a) funkcje adaptowane – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa w obszarach wskazanych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 09**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

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

9. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 10 - 16**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

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

R,ZE –TERENY ROLNICZE, ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA

a) na terenach 10 R,ZE - 13 R,ZE dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, we wskazanych na rysunku planu strefach RM1 i RM2 – strefach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
b) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi opieki społecznej na terenie 12 R,ZE oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie 13 R,ZE (realizowana na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed uchwaleniem planu).

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

h) na terenach 10 R,ZE i 12 R,ZE przewidzieć ciągi piesze i pieszo-rowerowe – zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
i) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
   – pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
   – materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,
   – kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
j) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji;
k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej / mieszkaniowej realizowanej w strefie zabudowy zagrodowej RM2 – 6 000 m^2, z zastrzeżeniem lit. b i c;
   b) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej / mieszkaniowej realizowanej w strefie zabudowy zagrodowej RM2 położonej w obrębie działki nr 43/27 – 1 500 m^2;
   c) minimalna powierzchnia działki budowlanej (gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego) dla zabudowy zagrodowej / mieszkaniowej realizowanej w strefie zabudowy zagrodowej RM2 położonej w obrębie działki nr 69/6 – 4 500 m^2.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) części terenów 10 R,ZE - 16 R,ZE oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) części terenów 10 R,ZE, 12 R,ZE i 14 R,ZE oznaczone na rysunku planu, położone są w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
   c) tereny 15 R,ZE i 16 R,ZE położone są w sąsiedztwie terenu cmentarza i zieleni urządzonej; w zagospodarowaniu terenów uwzględnić strefę sanitarną cmentarza – zgodnie z przepisami i zasadami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 4; obszar strefy sanitarnej zagospodarować zielenią urządzoną oraz pozostawić istniejącą zieleń leśną;
   d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 10 R,ZE od ulicy 49 KD-L oraz od ciągu 60 KD-X,
      – do terenu 11 R,ZE od ciągów 52 KD-X i 53 KD-X,
      – do terenu 12 R,ZE od ulicy 49 KD-L oraz ciągów 52 KD-X, 53 KD-X i 62 KDW-X,
      – do terenu 13 R,ZE ulicą serwisową biegnącą wzdłuż ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego,
      – do terenu 14 R,ZE od ciągu 52 KD-X,
      – do terenu 15 R,ZE od ciągów 55 KD-X i 56 KD-X,
      – do terenu 16 R,ZE od ciągów 55 KD-X i 57 KD-X;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
   c) na terenie 12 R,ZE przewidzieć teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownia) oznaczony symbolem K na rysunku planu, dopuszcza się zmianę jego wielkości oraz lokalizacji w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 17**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

1) POWIERZCHNIA – 24,74 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZC,ZP – CMENTARZ, ZIELEŃ URZĄDZONA

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

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5; dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z uwzględnieniem miejsc postojowych na terenach 18 ZP, 19 ZP i 28 ZE;
c) na terenie 04 ZP,US lub/i 17 ZC,ZP przewidzieć teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa), szczegółową lokalizację i powierzchnię terenu należy uzgodnić z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY
a) ze względu na położenie terenu w obszarze zasobowym ujęcia wody Wiczlino, lokalizację stref pochówków należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków hydrogeologicznych i oceną ich wpływu na eksploatowane poziomy wód podziemnych.

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

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **18** – 4,16 ha;
b) teren nr **19** – 14,03 ha;
c) teren nr **20** – 0,59 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP - ZIELEŃ URZĄDZONA
a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa zagrodowa na terenie 19 ZP (na dz. nr 35).
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) na terenie 19 ZP oczko wodne oznaczone na rysunku planu – do zachowania;
b) tereny 19 ZP i 20 ZP położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
c) zakaz wykopów, wyrobisk i innych przekształceń powierzchni terenu, za wyjątkiem terenu 19 ZP, gdzie dopuszcza się niezbędne roboty ziemne dla realizacji terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie 19 ZP ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego terenu cmentarza poewangelickiego; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy za wyjątkiem terenu 19 ZP, gdzie dopuszcza się:
– adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej karcie terenów, bez możliwości realizacji następnego mieszkania,
– działania inwestycyjne w celu przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej w zaplecze obszarów rekreacyjnych (np. wypożyczalnia sprzętu sportowego, zaplecze sanitarne, usługi gastronomii),
– poza obszarem wskazanym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – parterowe budynki, związane z obsługą wyciągów narciarskich lub innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, o powierzchni do 30 m^2 i wysokości do 4,5 m;
b) intensywność zabudowy – nie ustala się;
c) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych w tym 1 kondygnacja w poddaszu;
d) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy o symetrycznych spadkach połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 40°- 45°; dopuszcza się dachy płaskie niewielkich (o pow. do 25 m^2) budynków parterowych oraz parterowych części budynków;
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 300 m^2 w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 250 m^2;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90% pow. terenu;
h) materiały wykończeniowe – tradycyjne, tj.:
– pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa,
– materiały elewacyjne – tynk, cegła, drewno, kamień,

- kolorystyka – kolory jasne, odcienie bieli, beżu, szarości oraz wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;

i) w zagospodarowaniu terenów dopuszcza się:
   - terenowe urządzenia sportowe, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji np. ścianki wspinaczkowe, rowerowe tory krosowe, place zabaw,
   - ponadto na terenie 19 ZP – urządzenia związane z narciarstwem i saneczkarstwem, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
   - parkingi związane z obsługą cmentarza lub obsługą obszarów rekreacyjnych; zaleca się urządzenie parkingów z nawierzchnią trawiastą;

j) na terenie 19 ZP przewidzieć drogę wewnętrzną, wskazaną orientacyjnie na rysunku planu, obsługującą wyciągi narciarskie lub inne urządzenia sportowo-rekreacyjne;

k) przewidzieć ciągi piesze – zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;

l) w zagospodarowaniu terenów 18 ZP i 19 ZP uwzględnić punkty widokowe (na terenie 19 ZP punkt widokowy na istniejącej konstrukcji wieżowej);

m) na terenie 18 ZP przewidzieć lokalizację zbiornika retencyjnego z wykorzystaniem istniejącego oczka wodnego;

n) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) części terenów 18 ZP i 19 ZP oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) części terenów 18 ZP i 19 ZP oznaczone na rysunku planu, położone są w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
   c) tereny 18 ZP i 19 ZP położone są w sąsiedztwie terenu cmentarza i zieleni urządzonej; w zagospodarowaniu terenów uwzględnić strefę sanitarną cmentarza – zgodnie z przepisami i zasadami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
   d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazdy:
      - do terenu 18 ZP – od ulicy 49 KD-L i od ciągu 55 KD-X,
      - do terenu 19 ZP – od ciągów 55 KD-X, 57 KD-X i 58 KD-X,
      - do terenu 20 ZP – od ciągów 57 KD-X i 58 KD-X;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
   c) na szczycie góry Donas, w sąsiedztwie wieży widokowej, dopuszcza się lokalizację parkingu – wyłącznie dla pojazdów osób niepełnosprawnych i obsługi technicznej;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 21 - 22**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

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

2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZN – ZIELEŃ CHRONIONA

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

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

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) części terenów 23 ZE – 26 ZE oraz 29 ZE – 30 ZE oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu 25 ZE oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie obszarów potencjalnie zagrożonych zalewaniem wodami rzecznymi – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
   c) części terenu 25 ZE oznaczone na rysunku planu, położone są w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
   d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 23 ZE – od ciągu 52 KD-X,
      – do terenu 24 ZE – od ciągu 52 KD-X przez teren 08 UT,US,
      – do terenu 25 ZE – od ciągu 52 KD-X i 53 KD-X,
      – do terenu 26 ZE – od ciągów 53 KD-X i 54 KD-X,
      – do terenu 27 ZE – od ciągu 54 KD-X,
      – do terenu 28 ZE – od ulicy 49 KD-L i ciągu 55 KD-X,
      – do terenu 29 ZE – od ciągu 57 KD-X,
      – do terenu 30 ZE – od ciągu 57 KD-X.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY
   a) projekty zbiorników retencyjnych „Wiczlino I” i „Wiczlino II” należy poprzedzić oceną oddziaływania inwestycji na rezerwat przyrody „Kacze Łęgi”, znajdujący się poza obszarem objętym planem i przyjąć rozwiązania w zakresie przejęcia i odprowadzania wód opadowych z terenów zlewni nie mające negatywnego wpływu na ochronę przyrody rezerwatu.

14. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 31 - 48**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

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

a) tereny 31 ZL, 35 ZL – 40 ZL oraz 48 ZL położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1.

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

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 49**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

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

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

16. **KARTA TERENU O NUMERZE 50**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) wzdłuż ulicy przebiega trasa rowerowa;
   b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

17. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 51 – 60**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **51** – 0,17 ha;
   b) teren nr **52** – 0,41 ha;
   c) teren nr **53** – 0,40 ha;
   d) teren nr **54** – 0,22 ha;
   e) teren nr **55** – 0,78 ha;
   f) teren nr **56** – 0,14 ha;
   g) teren nr **57** – 0,60 ha;
   h) teren nr **58** – 0,21 ha;
   i) teren nr **59** – 0,17 ha;
   j) teren nr **60** – 0,13 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny 51 KD-X, 52 KD-X, 59 KD-X i 60 KD-X oraz część terenu 53 KD-X położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) ciąg nr 55 KD-X – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ciąg nr 57 KD-X – min. 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   c) pozostałe ciągi – min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   d) ciągi 51 KD-X, 52 KD-X, 58 KD-X – zakończone placem do zawracania.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY
   a) wzdłuż ciągów 53 KD-X, 54 KD-X oraz 55 KD-X, 57 KD-X przebiegają trasy rowerowe;
   b) części terenów 58 KD-X, 59 KD-X oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

18. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 61 - 62**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1907

1) POWIERZCHNIA
   a) teren **61** – 0,11 ha;
   b) teren **62** – 0,06 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   KDW-X –CIĄG PIESZO-JEZDNY WEWNĘTRZNY
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) ciąg 61 KDW-X – 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ciąg zakończony placem do zawracania;
   b) ciąg 62 KDW- X – 4,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie).

§ 14

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

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 15

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

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

§ 16

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

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

§ 17

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

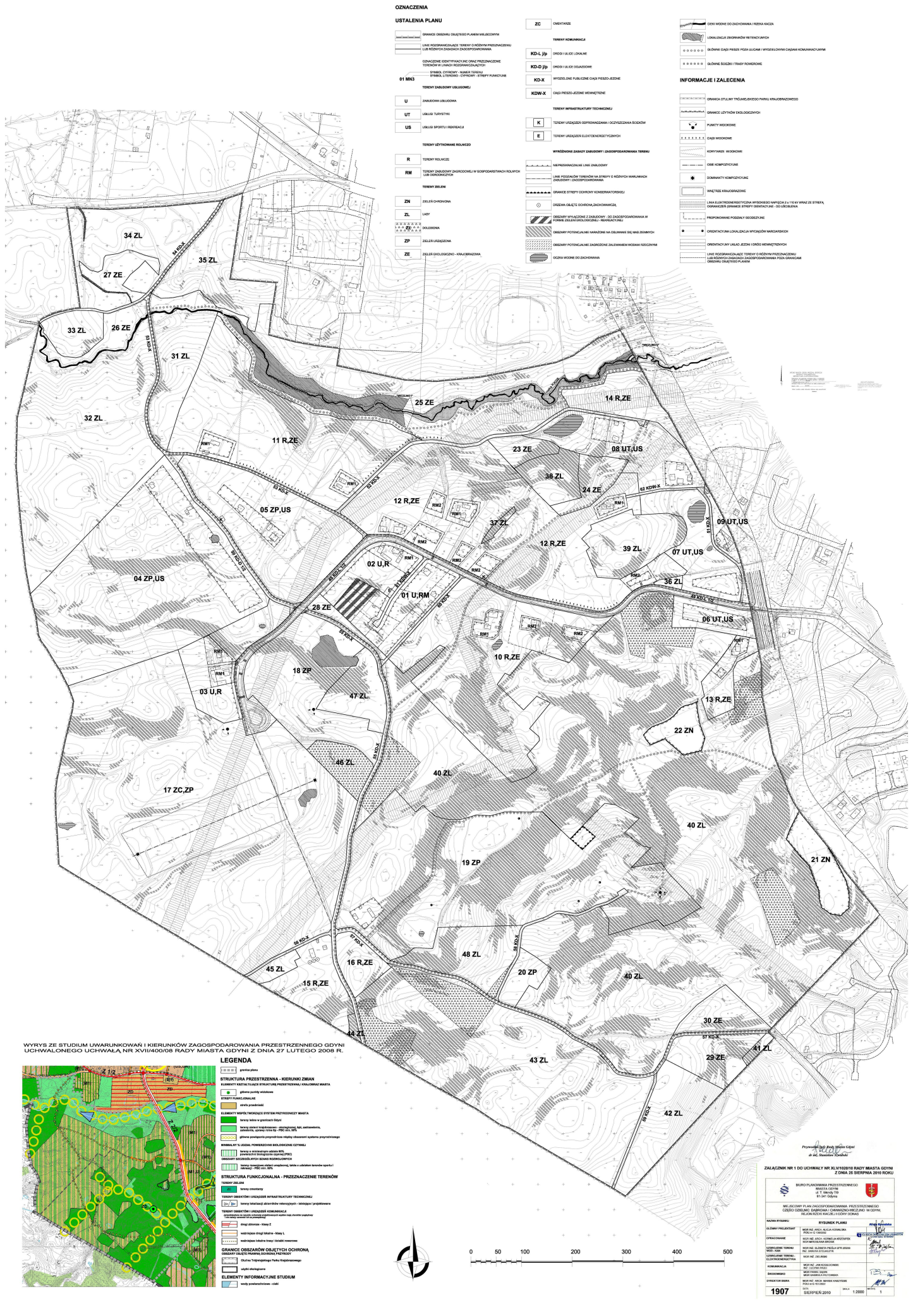
Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC: DĄBROWA I CHWARZNO-WICZLINO W GDYNI, REJON RZEKI KACZEJ I GÓRY DONAS

1907

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R.

LEGENDA

granice planu

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA

główne punkty widokowe

STREFY FUNKCJONALNE

strefa przemian

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA

tereny leśne w granicach Gdyni

tereny zieleni krajobrazowo - ekologicznej, kąt, sanitarnej, sanitarnej, uprawy rolne itp - PBC min. 90%

główne powiązania przyrodnicze między obszarami systemu przyrodniczego

MINIMALNY % UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

tereny o zróżnicowanym udziale 80% powierzchni biologicznie czynnej (PBC)

OBSZARY WIELKOŚCIOWYCH SZANS ROZWOJOWYCH

tereny rozwojowe zieleni urządzonej, także z udziałem terenów sportu i rekreacji - PBC min. 50%

STRUKTURA FUNKCJONALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY ZIELENI

ZC tereny cmentarzy

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

tereny lokalizacji zbiorników retencyjnych - istniejące i projektowane

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI

przedstawione na rysunku schematy projektowanych układu ruchu drogowego i układu komunikacji (ich przebiegi)

drogi zbiorcze - klasy Z

wydzielone lokalne trasy i ścieżki rowerowe

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY

Otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

wody powierzchniowe - cieki

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni
dr inż. Stanisław Szwabski

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVI/102/10 RADY MIASTA GDYNI
Z DNIA 25 SIERPNIA 2010 ROKU

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI
ul. T. Wendy 7/9
81-341 Gdynia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC: DĄBROWA I CHWARZNO-WICZLINO W GDYNI, REJON RZEKI KACZEJ I GÓRY DONAS

NAZWA RYSUNKU: RYSUNEK PLANU

Alicja Kołodziej

KLIENT		
GŁÓWNY PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. ALICJA KOŁODZIEJ POIiU nr G 1/99/2002	
OPRACOWANIE	MGR INŻ. ARCH. KONRAD KRZYŻANIK MGR MIROSŁAWA BROŻEK	
OPRACOWANIE TEMATU:		
UZGODNIENIE TERENU WOG - AAR	MGR INŻ. ELŻBIETA TRĘDA WP/0 2533/9 INŻ. DANUTA SZYLKOWSKA	
UZGODNIENIE TERENU - ELEKTROENERGETYKA	MGR INŻ. JAN KOSSOWSKI	
KOMUNIKACJA	MGR INŻ. JAN KOSSOWSKI INŻ. OLGIERD PIESIK	
ZIELEŃ	MGR INŻ. ARCH. MARIUSZ KOŚCIUSZKO	
ŚRODOWISKO	MGR INŻ. ARCH. MARIUSZ KOŚCIUSZKO MGR GABRIELA PIOTROWSKA	
DYREKTOR BIURA	MGR INŻ. ARCH. MARIUSZ KOŚCIUSZKO POIiU nr G 1/212/2002	

1907

DATA: SIERPIEŃ 2010

SKALA: 1:2000

ARKUSZ: 1