UCHWAŁA NR XXXVI/761/13
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 27 listopada 2013 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zmianami[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami[2)])**Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Wielki Kack w Gdyni, rejon ulic: Chwaszczyńskiej, Rdestowej i K. Pomianowskiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Wielki Kack w Gdyni, rejon ulic: Chwaszczyńskiej, Rdestowej i K. Pomianowskiego, oznaczony numerem ewidencyjnym 1908, obejmujący obszar o powierzchni 105,94 ha, którego granice przebiegają:
- od północy i wschodu – wzdłuż granic m.p.z.p. części dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i góry Donas, m.p.z.p. części dzielnic Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Łanowej i Warzywnej oraz m.p.z.p. części dzielnicy Dąbrowa w Gdyni, rejon ulicy Rdestowej, następnie biegnie wzdłuż ul. Rdestowej obejmując tereny usługowo-produkcyjne,
- od południa – wzdłuż ul. Chwaszczyńskiej,
- od zachodu – wzdłuż granicy administracyjnej Gdyni z gminą Żukowo,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ustala się podział obszaru objętego planem na 38 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 38 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo - cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1 – R – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, strefa rezydencjalna**

Dopuszcza się wydzielenie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Wyklucza się realizację/wydzielenie lokali użytkowych.

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

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

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

b) **US – Usługi sportu i rekreacji**

c) **UT – Usługi turystyki**

Usługi hotelarskie, gastronomii i informacji turystycznej.

d) **UZ – Usługi zdrowia**

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku, poz. 645.

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

Wszelkie usługi z zakresu opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, w tym: szpitale, przychodnie lekarskie, pogotowie ratunkowe, usługi fizjoterapeutyczne, żłobki, hospicja, domy pomocy społecznej, a także domy opieki i domy spokojnej starości.

1) Tereny zabudowy techniczno–produkcyjnej:
   a) **P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**
2) Tereny użytkowane rolniczo:
   a) **R – Tereny rolnicze**
   b) **RM – Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych**

Zabudowa zagrodowa gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego obejmuje budynek mieszkalny i budynki gospodarcze związane z prowadzeniem gospodarstwa; dopuszcza się prowadzenie usług agroturystycznych.

3) Tereny zieleni i wód:
   a) **ZL – Lasy, zalesienia**
   b) **ZP – Zieleń urządzona**
   c) **ZE – Zieleń ekologiczno-krajobrazowa**

Tereny zieleni przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urządzenia i stałej pielęgnacji. W szczególności są to tereny zadrzewień i zarośli, muraw i wrzosowisk, torfowisk, cieków, oczek wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwałe, półnaturalne łąki i pastwiska.

4) Tereny komunikacji:
   a) **KD-S j/p – Drogi i ulice publiczne ekspresowe (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
   b) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
   c) **KD-L j/p – Drogi i ulice publiczne lokalne (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
   d) **KD-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
   e) **KD-X – Wydzielone ogólnodostępne: place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i pieszo-rowerowe**
   f) **KDW – Drogi wewnętrzne**
5) Tereny infrastruktury technicznej:
   a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**
   b) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.

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

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

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

§ 3

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

1) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
   a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych, terenów wód powierzchniowych, itp.);
   b) ustalenie przeznaczenia terenów, tworzących system powiązań przyrodniczych, pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno-krajobrazowej oraz lasów, zalesień;

c) wprowadzenie obowiązku realizacji zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających wybranych ulic;

2) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem:
   a) istniejącego zagospodarowania;
   b) rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
   c) struktury własności;
   d) wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach położonych na północny-zachód od ulicy lokalnej (docelowo zbiorczej) 28 KD-L 1/2 (KD-Z);
3) zaprojektowanie terenów przemysłowo–usługowych wzdłuż ul. Chwaszczyńskiej – 25 KD-S 2/3 jako wyróżnika funkcjonalnego i przestrzennego dzielnicy.

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

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) wschodnia część obszaru objętego planem położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
2) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu.

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

§ 5

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

§ 6

1. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:
1) na obszarze objętym planem ustala się następujące miejskie tereny publiczne:
   a) ulice gminne, w tym ulice ze ścieżkami lub trasami rowerowymi;
   b) tereny miejskiej zieleni urządzonej;
2) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
   a) stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych;
   b) stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących:
1) zasady dotyczące wszystkich terenów:
   a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
   b) szyld nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
   c) zewnętrzna krawędź reklamy nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod reklamą;

d) w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na fasadzie;
e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD, LED itp;

2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
a) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam i szyldów z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m² i reklam o pow. do 3,0 m² związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących;
b) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
- dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach – w poziomie parteru, poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra, na fragmentach elewacji pozbawionych okien oraz nad budynkami do wysokości 2,00 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością, przy czym formy reklamowe od strony planowanej drogi ekspresowej 25 KD-S 2/3 mogą być sytuowane jedynie w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
c) tereny użytkowane rolniczo i tereny zieleni: lasów, zieleni ekologiczno-krajobrazowej i zieleni urządzonej:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam;
d) tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej.

3. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia od strony ulic i innych miejsc publicznych powinny być dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane.

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

§ 7

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

§ 8

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

1) na obszarze objętym planem występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu); wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stateczności skarp i oceną możliwości odprowadzania wód opadowych do gruntu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;
2) na części obszaru objętego planem wzdłuż ulic Chwaszczyńskiej i Rdestowej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego;
a) na terenach wzdłuż ul. Chwaszczyńskiej (25 KD-S 2/3) przeznaczonych na działalność produkcyjną, składowanie i magazynowanie oraz usługi, gdzie znajduje się adaptowana zabudowa mieszkaniowa, mogą wystąpić przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej, określone w obowiązujących

przepisach – należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach (np. stolarkę dźwiękoszczelną, systemy wentylacyjne, itp.);

b) na terenach położonych wzdłuż ul. Rdestowej (27 KD-Z 1/2) i ulicy lokalnej (docelowo zbiorczej) 28 KD-L 1/2 (KD-Z) mogą wystąpić przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, określone w obowiązujących przepisach – realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, wymaga zastosowania środków ochrony przed hałasem (np. ekrany akustyczne, wały ziemne, zieleń izolacyjna lub inne środki techniczne chroniące teren projektowanej zabudowy przed ponadnormatywnym hałasem);

c) w wypadku lokalizowania wzdłuż ww. ulic pomieszczeń chronionych przed hałasem, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną, systemy wentylacyjne itp.).

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

§ 9

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

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

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

§ 10

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

1) obszar objęty planem powiązany będzie z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta poprzez ul. Chwaszczyńską – projektowaną ulicę ekspresową (z ulicami serwisowymi), ul. Rdestową i jej przedłużenie w kierunku zachodnim, łączące Gdynię z gminą Żukowo – ulicę lokalną (docelowo zbiorczą) oraz projektowane ulice lokalne;

2) ustala się realizację następujących elementów układu drogowego niezbędnych dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

a) rozbudowa ul. Chwaszczyńskiej do drogi klasy ekspresowej – 25 KD-S 2/3, dwujezdniowej z trzema pasami ruchu z węzłem z ulicami Rdestową i Krzemową, łącznicami, drogami serwisowymi i chodnikami zlokalizowanymi od strony terenów przeznaczonych pod zabudowę; rozbudowa ul. Chwaszczyńskiej wymaga:

- określenia wpływu tej rozbudowy na natężenie i strukturę ruchu na ciągu ulicznym Chwaszczyńska-Wielkopolska, a także Rdestowa-Nowowiczlińska, poprzez opracowanie analizy (wraz z prognozami ruchu) oraz koncepcji przebudowy ww. ciągów, uwzględniającej m.in. potrzeby transportu zbiorowego,
- równoległej przebudowy lub budowy układu drogowego w zakresie wynikającym z przeprowadzonych analiz komunikacyjnych, w celu zniwelowania negatywnych skutków rozbudowy ul. Chwaszczyńskiej (25 KD-S 2/3),
- zmiany przebiegu tras linii autobusowych i trolejbusowych wraz z niezbędnym przełożeniem trakcji trolejbusowej (wyprzedzająca lub równoległa przebudowa ul. Krzemowej i ul. Starochwaszczyńskiej);

b) przebudowa ulicy zbiorczej 26 KD-Z 2/2 (ul. Rdestowej) – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem oraz ze ścieżką rowerową; przebudowa skrzyżowania ul. Rdestowej z ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego;

c) budowa ulicy lokalnej (docelowo zbiorczej) 28 KD-L 1/2 (KD-Z) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem oraz ze ścieżką rowerową;

d) budowa ulic lokalnych 29 KD-L 1/2 i 30 KD-L 1/2 – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;

e) budowa ulic dojazdowych 31 KD-D 1/2 i 32 KD-D 1/2 – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i przynajmniej jednostronnymi chodnikami;

f) budowa ulic dojazdowych 33 KD-D 1/2 i 34 KD-D 1/2 – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;

3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej;

4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
      - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;
   b) obiekty usług (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biura):
      - min. 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
      - min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,
      - obiekty usług gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne;
   c) obiekty pozostałych usług (zdrowia, sportu i rekreacji):
      - liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;
   d) obiekty produkcyjne, składy i magazyny:
      - min. 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych;
   e) dla obiektów nie wymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
   f) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;

5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
   a) obiekty usług:
      - obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
      - dla terenowych obiektów sportu i rekreacji – zgodnie z zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
   b) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
   c) zaleca się zabezpieczenie miejsc postojowych dla rowerów przed czynnikami atmosferycznymi poprzez zadaszenie lub usytuowanie wewnątrz budynków;
   d) dopuszcza się korekty powyższych wskaźników w uzgodnieniu z zarządcą dróg;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.

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

1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem):
   a) przez obszar objęty planem przebiega (w ul. Chwaszczyńskiej – 25 KD-S 2/3) główna magistrala wodociągowa Ø 500 mm zasilająca w wodę zbiornik wyrównawczy „Kacze Buki”; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów;
   b) warunkiem zasilenia w wodę obszarów powyżej ul. Rdestowej jest realizacja nowej stacji podnoszenia ciśnienia „Kacze Buki” oraz przewodu zasilającego w obrębie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack, tzw. „Kacze Buki”;
   c) dopuszcza się pobór wody z istniejących studni posiadających pozwolenie wodno prawne;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem):
   a) na obszarze objętym planem (w ul. Chwaszczyńskiej – 25 KD-S 2/3) znajduje się główny kolektor kanalizacji sanitarnej Ø 600 mm;
   b) na terenie 14 P,U znajdują się kolektory kanalizacji sanitarnej; w strefie 4,0 m od skrajni kolektora po obu stronach zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację;
   c) dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu kolektorów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;

3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem) lub do cieków powierzchniowych; dopuszcza się zagospodarowanie wód na terenie;
   b) z terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej – zagospodarować w granicach własnych działek, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się, na warunkach określonych przez gestora sieci (które mogą przewidywać konieczność retencji), odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);
   c) zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu na terenach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych (oznaczonych na rysunku planu);
   d) przez obszar objęty planem, od granicy z gminą Żukowo do kolektora kanalizacji deszczowej w ul. Chwaszczyńskiej (25 KD-S 2/3), przepływa ciek wodny; obowiązują poniższe zasady:
      - przez teren 24 ZE,K ciek przepływa w korycie otwartym; pozostawić otwarte koryto cieku na odcinku od zach. granicy terenu do planowanego zbiornika retencyjnego,
      - przez tereny 28 KD-L 1/2 (KD-Z) i 12 P,U ciek przepływa w korycie otwartym; ciek należy zarurować, zmienić jego przebieg (przełożyć w ulicę 28 KD-L 1/2 (KD-Z)) i włączyć do systemu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; na terenie 12 P,U do czasu zmiany przebiegu cieku i jego zarurowania, dotychczasowe koryto pozostawić jako otwarte; po zmianie trasy teren w obrębie koryta otwartego oraz odprowadzane do niego i spływające nim wody opadowe i roztopowe zagospodarować w sposób niepowodujący szkód na gruntach sąsiednich,
      - na terenach 13 P,U i 14 P,U ciek jest zarurowany – przepływa kolektorem Ø 1000 mm do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Chwaszczyńskiej; należy zmienić przebieg cieku (przełożyć w ulice 28 KD-L 1/2 (KD-Z), 26 KD-Z 2/2, 27 KD-Z 1/2,drogę 36 KDW oraz w ciąg pieszo-jezdny 35 KD-X) i włączyć do systemu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, po zmianie trasy teren w obrębie zarurowania cieku oraz odprowadzane do niego i spływające nim wody opadowe i roztopowe zagospodarować w sposób niepowodujący szkód na gruntach sąsiednich; do czasu przełożenia w strefie 4,0 m od skrajni kolektora po obu stronach zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację kolektora;
   e) przez obszar objęty planem przepływają otwarte cieki wodne; obowiązują poniższe zasady:
      - ciek w północnym rejonie terenu 03 MN1 (oznaczony na rysunku planu) – do zachowania; zakłada się włączenie cieku do kanalizacji deszczowej w ulicy 30 KD-L 1/2,
      - ciek w środkowym rejonie terenu 03 MN1 – do zachowania do chwili realizacji kanalizacji deszczowej w ulicy 30 KD-L 1/2,
      - cieki na terenach: 07 UZ,US,UT, 18 ZL, 19 ZL, 23 ZP – do zachowania w korycie otwartym;
   f) na obszarze objętym planem znajduje się kolektor kanalizacji deszczowej o średnicy 1400 mm (w ul. Chwaszczyńskiej – 25 KD-S 2/3); dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu przewodu;
4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);
   a) na obszarze objętym planem znajdują się gazociągi średniego ciśnienia DN300, DN200, DN150, DN100 i DN80 ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi gazociągu); w obrębie strefy kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu – wszelkie działania inwestycyjne dotyczące strefy kontrolowanej należy uzgodnić z gestorem sieci;
   b) dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu gazociągów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy kontrolowanej;
5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, innych nieemisyjnych źródeł ciepła, lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji, lub ze źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowej;
   b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła (z wykluczeniem stosowania węgla lub oleju mineralnego jako paliwa) w przypadku:
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni wprowadzenie danego źródła ciepła – źródło

będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowej,
- inwestora przemysłowego, który z racji prowadzonej technologii produkcji wymaga innego nośnika ciepła, np.: para wodna, olej termiczny, woda grzewcza o temperaturze powyżej 135 °C;

c) przez obszar objęty planem (w ul. Chwaszczyńskiej – 25 KD-S 2/3) przebiega główna magistrala ciepłownicza DN350; w strefie o szerokości 3,0 m od skrajni magistrali oraz 2,0 m od pozostałych ciepłociągów zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na ich trwałość i prawidłową eksploatację; wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu przewodu – zmiana jego lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;

d) przez obszar objęty planem planuje się przebieg ciepłociągu – w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej, orientacyjnie wskazanej na rysunku planu; w ww. strefie zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację; szczegółowy przebieg i szerokość strefy zostaną ustalone w projekcie budowlanym;

6) elektroenergetyka – zasilanie z sieci elektroenergetycznej;

a) na obszarze objętym planem znajduje się napowietrzna stacja GPZ „Wielki Kack" wraz z linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV oraz napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV; ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku; na rysunku planu wskazano orientacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości 40 m – po 20 m od osi linii), zamierzenia inwestycyjne w granicach tej strefy winny być uzgodnione z gestorem sieci elektroenergetycznej;

b) dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznych lub/i ich skablowanie w uzgodnieniu z gestorem sieci – zmiana lokalizacji lub/i skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic lub likwidacją strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu;

c) stacje transformatorowe:
- istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu; szczegółowe lokalizacje, wielkości działek oraz typy stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci elektroenergetycznej,
- nowoprojektowane – dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych; szczegółowe lokalizacje, wielkości działek oraz typy stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnych; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz przeznaczonych pod zabudowę usługową;

8) gospodarka odpadami – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:

a) na terenach zabudowy mieszkaniowej miejsca przeznaczone do gromadzenia odpadów w sposób selektywny powinny mieć powierzchnię umożliwiającą umieszczenie pojemników do selektywnego gromadzenia;

b) na terenach usług i terenach produkcyjnych zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny; odpady poprodukcyjne należy usuwać we własnym zakresie przez podmioty gospodarcze zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;

9) inne zasady:

a) w przypadku rozbudowy ul. Chwaszczyńskiej do klasy drogi ekspresowej – 25 KD-S 2/3 niezbędne będzie przełożenie sieci infrastruktury technicznej, w tym: magistrali wodociągowej, gazociągu, magistrali ciepłowniczej, kolektora kanalizacji sanitarnej, kolektora kanalizacji deszczowej oraz budowa odrębnego systemu odwodnienia planowanej drogi ekspresowej; na rysunku planu wskazano strefy zamiennych lokalizacji dla obiektów liniowych infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu jako planowane strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej; należy zapewnić dostęp technologiczny do ww. sieci;

b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych, wydzielonych pasów technicznych lub w drogach wewnętrznych, 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;
c) do czasu realizacji nowego układu ulicznego dopuszcza się niezbędną rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej na trasach tymczasowych – w nawiązaniu do istniejącej sytuacji; w trakcie realizacji nowych, planowanych ulic niezbędne będzie przełożenie sieci – zgodnie z zasadą ich lokalizacji;
d) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą obszarów i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

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

§ 12

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; przy czym za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu;
2) ***„dopuszczalnej wysokości zabudowy”*** – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
   a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; w miejscach nieopisanych na mapie rzędnymi, rzędną terenu należy obliczyć przez interpolacje; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
   b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do dopuszczalnej liczby kondygnacji należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 1/3 powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
   c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu - wynikające z naturalnych rzędnych, o których mowa powyżej;
3) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
4) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych, izolacji termicznej) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
   c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
5) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na

powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);

6) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – 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 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Za powierzchnię biologicznie czynną, wymaganą planem, nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
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 – kontynuacja 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 1908

1) POWIERZCHNIA – 0,95 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1-R – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,25;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 2,0 m i 1 kondygnację, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 9,0 m,
      - szerokość elewacji frontowej – do 20,0 m;
   c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
   d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe lub wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień;
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 30 KD-L 1/2 i terenu 08 UZ,US,UT, 6,0 m od ulicy lokalnej znajdującej się poza granicami planu oraz 12,0 m od granicy lasu;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
   h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
   i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu, przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – h; dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za

zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – prostopadle do ulicy 30 KD-L, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) części terenu oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd – od ulicy 30 KD-L 1/2 oraz ulicy lokalnej znajdującej się poza granicami planu;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 02–03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **02** – 2,48 ha;
   b) teren nr **03** – 4,74 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   b) istniejące oczko wodne na terenie 02 MN1, oznaczone na rysunku planu – do zachowania;
   c) na terenie 02 MN1 ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni;
   d) na części terenu 03 MN1 mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,4, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków
      - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 2,0 m i 1 kondygnację, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 9,0 m,
      - szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m;
   c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
   d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe lub wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień;
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 30 KD-L 1/2 i od ulicy dojazdowej znajdującej się poza granicami planu, 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 15 R, 6,0 m i 8,0 m od drogi 37 KDW, 12,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – h; dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 22,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego:
- dla terenu 02 MN1– prostopadle do ulic dojazdowych, dopuszcza się tolerancję +/- 10°,
- dla terenu 03 MN1– nie ustala się.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
- do terenu 02 MN1 – od ulicy 30 KD-L 1/2 i ulicy dojazdowej znajdującej się poza granicami planu,
- do terenu 03 MN1 – od ulicy 30 KD-L 1/2 i drogi 37 KDW;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
c) przez teren 03 MN1 przepływają cieki wodne; obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. e;
d) na terenie 03 MN1 zlokalizowana jest stacja transformatorowa, oznaczona symbolem E na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. c;
e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA
a) dla terenu 02 MN1 – 30%;
b) dla terenu 03 MN1 – 0% z wyjątkiem północnej, niezabudowanej części terenu, dla której ustala się stawkę 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

1) POWIERZCHNIA – 0,63 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,50;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy – dla budynków o dachach stromych do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla budynków o dachach płaskich do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°; dopuszcza się dachy płaskie dla budynków parterowych i parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2 oraz dla budynków usługowych; pokrycie dachów stromych

dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe lub wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień;
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 37 KDW zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – h dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, lecz nie mniejszych niż 650 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 37 KDW;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 05 - 06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **05** – 0,43 ha;
b) teren nr **06** – 1,97 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) fragment północno–wschodniej części terenu 06 MN1,U położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
c) na części terenów mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
d) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,50;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – dla budynków o dachach stromych do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla budynków o dachach płaskich do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°; dopuszcza się dachy płaskie dla budynków parterowych i parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2 oraz dla budynków usługowych; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe lub wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień;
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 28 KD-L 1/2 (KD-Z) i drogi 37 KDW, 10,0 m od linii rozgraniczającej ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, 4,0 m, 5,0 m, 6,0 m i 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu 15 R; 12,0 m i 14,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – h dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd
- do terenu 05 MN1,U od drogi 37 KDW, dopuszcza się dojazd od ulicy 28 KD-L 1/2 (KD-Z) za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
- do terenu 06 MN1,U dopuszcza się dojazd od ulicy 28 KD-L 1/2 (KD-Z) za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę drogi oraz od ulicy dojazdowej znajdującej się poza granicami planu;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA
a) na terenie 05 MN1,U – 0%;
b) na terenie 06 MN1,U – 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 07-08**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **07** – 10,90 ha;
b) teren nr **08** – 0,50 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
UZ,US,UT – USŁUGI ZDROWIA, USŁUGI SPORTU I REKREACJI, USŁUGI TURYSTYKI

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny lub ich części – działki budowlane, na których realizowane będą szpitale i domy opieki społecznej, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu zalicza się do terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
c) wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum;
d) istniejące oczka wodne na terenie 07 UZ,US,UT, oznaczone na rysunku planu – do zachowania;
e) na terenie 07 UZ,US,UT ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy
- dla terenu 07 UZ,US,UT – do 0,4; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
- dla terenu 08 UZ,US,UT – do 0,5;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 13,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 3,0 m i 1 kondygnację, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 12,0 m dla budynków o dachach płaskich i 13,0 m dla budynków o dachach stromych;
c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 35° – 45°; dla hal i obiektów sportowych rodzaju dachu nie ustala się; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- dla terenu 07 UZ,US,UT – 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 31 KD-D 1/2, 10,0 m od linii rozgraniczających terenu 03 MN1, 12,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu 08 UZ,US,UT – 6,0 m od linii rozgraniczających ulic 30 KD-L 1/2, 31 KD-D 1/2 i linii rozgraniczających terenu 01 MN1-R oraz 12,0 m od granicy lasu;

e) powierzchnia zabudowy:
- dla terenu 07 UZ,US,UT – do 0,20 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
- dla terenu 08 UZ,US,UT – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla usług zdrowia, sportu i rekreacji – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
- dla usług turystyki – min. 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych
- dla terenu 07 UZ,US,UT – min. 2,0 ha,
- dla terenu 08 UZ,US,UT – min. 0,2 ha;

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

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd – od ulic 30 KD-L 1/2 i 31 KD-D 1/2;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

c) przez teren 07 UZ,US,UT przepływają cieki otwarte, oznaczone na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. e;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 09-12**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr 09 – 4,70 ha;
b) teren nr 10 – 5,76 ha;
c) teren nr 11 – 4,20 ha;
d) teren nr 12 – 6,25 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
P,U – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWA USŁUGOWA
a) adaptuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) na części terenów mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
c) na terenie 09 P,U obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu;
d) na terenie 09 P,U istniejące oczka wodne, oznaczone na rysunku planu – do zachowania.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,0;
b) wysokość zabudowy – do 15,0 m; nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy adaptowanych budynków mieszkalnych z wyjątkiem możliwości nadbudowy niższej części budynku w celu wyrównania jego wysokości;
c) rodzaj dachu – nie ustala się;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 25 KD-S 2/3 i ulicy 26 KD-Z 2/2, 6,0 m od linii rozgraniczających ulic: 28 KD-L 1/2 (KD-Z), 29 KD-L 1/2, 32 KD-D 1/2, 33 KD-D 1/2, 34 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu, linia zabudowy nie dotyczy adaptowanej zabudowy mieszkaniowej;
e) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej:
- w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce budowlanej lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce; dopuszcza się adaptację budynków usytuowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej; zakaz zwiększenia powierzchni zabudowy dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – g 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;
i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m^2, nie dotyczy adaptowanej zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu);
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
- do terenu 09 P,U – od ulic 32 KD-D 1/2 i 33 KD-D 1/2, oraz od drogi serwisowej w ulicy 25 KD-S 2/3,
- do terenu 10 P,U – od ulic 33 KD-D 1/2 i 34 KD-D 1/2 oraz od drogi serwisowej w ulicy 25 KD-S 2/3, dopuszcza się dojazd od ulicy 28 KD-L 1/2 (KD-Z) za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę,
- do terenu 11 P,U – od ulic 29 KD-L 1/2 i 34 KD-D 1/2 oraz od drogi serwisowej w ulicy 25 KD-S 2/3, dopuszcza się dojazd od ulicy 28 KD-L 1/2 (KD-Z) za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
- do terenu 12 P,U – od ulicy 29 KD-L 1/2 oraz od drogi serwisowej w ulicy 25 KD-S 2/3, dopuszcza się jeden dojazd od ulicy 26 KD-Z 2/2 w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu (przy granicy dz. nr 159/19 i dz. nr 159/27) i od ulicy 28 KD-L 1/2 (KD-Z) za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
- dla istniejącej w chwili wejścia w życie planu zabudowy, do czasu przebudowy ul. Chwaszczyńskiej, dopuszcza się dojazdy od tej ulicy w sposób dotychczasowy;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) przez teren 12 P,U przepływa ciek otwarty – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. d;
d) na terenie 11 P,U zlokalizowana jest stacja transformatorowa, oznaczona symbolem E na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. c;
e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY
a) na terenie 11 P,U dla obszaru działek nr: 136/4, 133/5 i 157/2 ustala się sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – tymczasowa droga dojazdowa do terenów inwestycyjnych – do czasu realizacji drogi 28 KD-L 1/2 (KD-Z);
b) część terenu 09 P,U znajduje się w strefie zagrożenia ewentualnym upadkiem masztu telekomunikacyjnego.

7. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 13-14 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908**

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr 13 – 8,63 ha;
b) teren nr 14 – 11,23 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

a) adaptuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) wschodnia część terenu 14 P,U położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
b) na części terenów mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
d) na terenie 14 P,U obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu;
e) wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,0;
b) wysokość zabudowy – do 15,0 m; nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy adaptowanych budynków mieszkalnych;
c) rodzaj dachu – nie ustala się;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 9,0 m - 13,5 m od linii rozgraniczających drogi 25 KD-S 2/3; 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 26 KD-Z 2/2; 20,0 m, 10,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 36 KDW; 6,0 m i 23,0 m od ciągu 35 KD-X; 5,0 m, 8,0 m i 20,5 m od linii rozgraniczającej ulicy 27 KD-Z 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
e) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej:
- w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce budowlanej lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce; dopuszcza się adaptację budynków usytuowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej; zakaz zwiększenia powierzchni zabudowy dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – g 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. Dopuszcza się adaptację istniejącego w chwili uchwalenia planu budynku na dz. nr 48/6 z wyjątkiem parterowej przybudówki, przylegającej do budynku od strony południowej, której część leży na obszarze planowanej strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m^2, nie dotyczy adaptowanej zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu);
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
- do terenu 13 P,U – od drogi 36 KDW, od ulic 26 KD-Z 2/2 i 27 KD-Z 1/2 w miejscach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu,
- do terenu 14 P,U – od drogi 36 KDW, dopuszcza się dojazd od ulicy 27 KD-Z 1/2 za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
- dla istniejącej w chwili wejścia w życie planu zabudowy, do czasu przebudowy ul. Chwaszczyńskiej, dopuszcza się dojazdy od tej ulicy w sposób dotychczasowy;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
c) na terenie 14 P,U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu istniejącej kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
d) na terenach znajduje się kolektor kanalizacji deszczowej Ø 1000; na rysunku planu wskazano strefę ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od kolektora; obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. d;
e) na terenie 14 P,U wskazano strefę ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającą z przebiegu istniejącego gazociągu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
f) na terenie 13 P,U przewiduje się przebieg ciepłociągu wraz ze wskazaną strefą ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5, lit. d;
g) części terenów oznaczone na rysunku planu wzdłuż ulicy ekspresowej 25 KD-S 2/3 (ul. Chwaszczyńskiej) położone są w planowanej strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej – w ww. strefie mogą być realizowane odcinki kompensacji sieci ciepłowniczej;
h) część terenu 13 P,U oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 10 ust. 2 pkt 6;
i) na terenach zlokalizowane są stacje transformatorowe, oznaczone symbolem E na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. c;
j) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 15**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908
1) POWIERZCHNIA – 7,62 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
R –TERENY ROLNICZE
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) należy zachować naturalne ukształtowanie terenu.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy;
b) dopuszcza się grodzenie terenu – ogrodzenia ażurowe, tj. z prześwitami na co najmniej 40 % powierzchni między słupami; wysokość do 1,20 m; zaleca się stosowanie poziomych bali/desek;
c) zakaz umieszczania reklam.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3,5 ha;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – nie ustala się;
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) części terenu oznaczone na rysunku planu, stanową obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy 30 KD-L 1/2 oraz ulicy dojazdowej znajdującej się poza granicami planu;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 16**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908
1) POWIERZCHNIA – 0,41 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
RM – TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH LUB OGRODNICZYCH
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;

b) na części terenu mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych w tym jedna kondygnacja w poddaszu, dla budynków gospodarczych – do 10,0 m,
- szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 16,0 m;

c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35 - 45; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe lub wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 28 KD-L 1/2 (KD-Z) i 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 30 KD-L 1/2;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki zagrodowej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki zagrodowej;

h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów mieszkalnych na jednej działce zagrodowej;

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu, przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – h, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 0,4 ha;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 30 KD-L 1/2, dopuszcza się dojazd od ulicy 28 KD-L 1/2 (KD-Z) za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 17-19**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 17 – 5,01 ha;

b) teren nr 18 – 2,35 ha;

c) teren nr 19 – 0,68 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZL – LASY, ZALESIENIA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) przez tereny 18 ZL i 19 ZL przepływa otwarty ciek wodny, oznaczony na rysunku planu – do zachowania.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy;

b) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) części terenów oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 17 ZL – od ulicy 31 KD-D 1/2 oraz od ulicy lokalnej znajdującej się poza granicami planu,
- do terenu 18 ZL – od ulicy 31 KD-D 1/2 oraz od ulicy lokalnej znajdującej się poza granicami planu,
- do terenu 19 ZL – od ulic 30 KD-L 1/2 i 31 KD-D 1/2;

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą – nie ustala się.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 20-22**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 20 – 0,84 ha;

b) teren nr 21 – 0,29 ha;

c) teren nr 22 – 1,00 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZL – LASY, ZALESIENIA

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy;

b) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) części terenów oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 20 ZL – od ulicy 30 KD-L 1/2 oraz przez teren 15 R,
- do terenu 21 ZL – od drogi 37 KDW przez teren 03 MN1,
- do terenu 22 ZL – od ulicy 28 KD-L 1/2 (KD-Z) przez teren 06 MN1,U za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę drogi oraz od drogi dojazdowej znajdującej się poza granicami planu przez teren 15 R;

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą – nie ustala się.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 23**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

1) POWIERZCHNIA – 0,58 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) przez teren przepływa otwarty ciek wodny, oznaczony na rysunku planu – do zachowania.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy;

b) na terenie dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz obiekty małej architektury, pod warunkiem zachowania powierzchni biologicznie czynnej – min. 90% powierzchni terenu;

c) zakaz grodzenia;
d) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy 31 KD-D 1/2;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą – nie ustala się.

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. **KARTA TERENU O NUMERZE 24**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

1) POWIERZCHNIA – 0,39 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZE,K – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA, TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy;
b) zakaz umieszczania reklam i szyldów;
c) zakaz grodzenia.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) części terenu oznaczone na rysunku planu, stanową obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy 30 KD-L 1/2;
b) przez teren przepływa otwarty ciek wodny, oznaczony na rysunku planu; obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3. lit. d; zapewnić drogę eksploatacyjną wzdłuż cieku o szerokości min. 4,0 m;
c) ustala się lokalizację zbiornika retencyjnego, o zasięgu orientacyjnie oznaczonym na rysunku planu; szczegółowa lokalizacja zbiornika zostanie uściślona na podstawie projektu budowlanego; brzegi zbiornika umocnić materiałami naturalnymi; zapewnić dojazd eksploatacyjny do zbiornika; obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3, lit. d.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 25**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

1) POWIERZCHNIA – 11,59 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-S 2/3 – DROGA EKSPRESOWA - ul. Chwaszczyńska z węzłem z ulicami Rdestową i Krzemową;
węzeł zapewniał będzie dwie relacje:
- włączenie do drogi ekspresowej poprzez pas włączania (kierunek do Gdyni),
- wyłączenie z drogi ekspresowej poprzez pas wyłączania (kierunek z Gdyni).

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) wschodnia część terenu położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
b) należy ograniczyć zagrożenia wynikające z negatywnego wpływu drogi na przyrodę – zapewnić przejścia pod drogą drobnym zwierzętom.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie dotyczy.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) min. 61,0 m, w tym w granicach planu min. 35,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   b) zalecany docelowy przekrój – dwie jezdnie po trzy pasy ruchu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) istniejące w granicach terenu sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami ruchu drogowego – do przełożenia w planowaną strefę ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej, oznaczoną na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 9; w granicach strefy ograniczeń dopuszcza się wydzielenie pasów technicznych;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10.
7) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
8) INNE ZAPISY:
   a) w przekroju drogi przewidzieć dwupoziomowy węzeł z ulicami Rdestową i Krzemową z łącznicami;
   b) w przekroju drogi przewidzieć ulice serwisowe obsługujące przyległe tereny;
   c) ulice lokalne i ulice dojazdowe prostopadłe do ul. Chwaszczyńskiej połączone będą z węzłem ulic zbiorczych – ul. Rdestowej i ul. Krzemowej, poprzez ulice serwisowe drogi ekspresowej;
   d) w przekroju drogi dopuszcza się poprowadzenie trasy rowerowej, pod warunkiem usytuowania jej w pobliżu linii rozgraniczającej drogi i w uzgodnieniu z jej zarządcą;
   e) realizacja drogi ekspresowej wymaga spełnienia zasad określonych w § 10 ust. 1 pkt 2, lit. a;
   f) części terenu, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1, pkt 1;
   g) część terenu, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w strefie zagrożenia ewentualnym upadkiem masztu telekomunikacyjnego.

15. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 26-27**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **26** – 1,11ha;
   b) teren nr **27** – 4,43 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
26 KD-Z 2/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Rdestowa
27 KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Rdestowa
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) wschodnia część terenu 27 KD-Z 1/2 położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
   b) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulic, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub w związku z realizacją sieci infrastruktury technicznej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10.
7) STAWKA PROCENTOWA – 0 %, nie dotyczy terenu własności gminy.
8) INNE ZAPISY
   a) części terenów, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) w przekroju ulic przewidzieć trasy rowerowe – orientacyjnie wskazane na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie tras ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulic).

16. **KARTA TERENU O NUMERZE 28**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908
1) POWIERZCHNIA – 2,30 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-L 1/2 (KD-Z) – ULICA LOKALNA (docelowo ZBIORCZA)
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) w ulicy należy wprowadzić zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10.

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.

8) INNE ZAPISY
   a) w liniach rozgraniczających ulicy 28 KD-L 1/2 (KD-Z) istnieje tymczasowa droga gruntowa do terenów rolniczych i nieruchomości położonych po stronie gminy Żukowo; realizacja ulicy 28 KD-L 1/2 (KD-Z) spowoduje konieczność reorganizacji obsługi komunikacyjnej nieruchomości położonych przy tej drodze;
   b) części terenu, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   c) w przekroju ulicy przewidzieć trasę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy).

17. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 29-30**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **29** – 0,26 ha;
   b) teren nr **30** – 0,99 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-L 1/2 – ULICE LOKALNE

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) w ulicy 30 KD-L 1/2 należy wprowadzić zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10.

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.

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

18. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 31 – 34**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **31** – 0,47 ha;
   b) teren nr **32** – 0,05 ha;
   c) teren nr **33** – 0,28 ha;
   d) teren nr **34** – 0,27 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-D 1/2 – ULICE DOJAZDOWE

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) należy wprowadzić ograniczenia zagrożeń wynikających z negatywnego wpływu drogi 31 KD-D 1/2 na przyrodę poprzez budowę przepustów w rejonie oczek i cieków wodnych oraz zabezpieczeń chroniących przed wtargnięciem na drogę drobnych zwierząt.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla ulicy 31 KD-D 1/2 – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   b) dla ulicy 32 KD-D 1/2 – w granicach planu fragment ulicy – min.7,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część ulicy znajduje się poza granicami planu na terenie gminy Żukowo;
   c) dla ulicy 33 KD-D 1/2 – min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   d) dla ulicy 34 KD-D 1/2 – min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10.
7) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
8) INNE ZAPISY:
   a) części terenu 31 KD-D 1/2, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) teren 32 KD-D 1/2 znajduje się w strefie zagrożenia ewentualnym upadkiem masztu telekomunikacyjnego.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 35**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908
1) POWIERZCHNIA – 0,03 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZY
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) min. 7,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) część terenu oznaczona na rysunku planu wzdłuż ulicy ekspresowej 25 KD-S 2/3 (ul. Chwaszczyńskiej), położona jest w planowanej strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej – w ww. strefie mogą być realizowane odcinki kompensacji sieci ciepłowniczej;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) dopuszcza się przejazd wyłącznie dla służb komunalnych.

20. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 36-37**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **36** – 0,22 ha;
   b) teren nr **37** – 0,65 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KDW – DROGI WEWNĘTRZNE
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 36 KDW – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania;
   b) dla drogi 37 KDW – min. 11,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placami do zawracania.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10.
7) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
8) INNE ZAPISY
   a) części terenów oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

21. **KARTA TERENU O NUMERZE 38**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908
1) POWIERZCHNIA – 0,75 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
E – TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH – stacja GPZ
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem budynków i budowli związanych z funkcjonowaniem i obsługą urządzeń elektroenergetycznych;
   b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 6,0 m;
   c) rodzaj dachu – płaski lub stromy;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
g) zakaz umieszczania reklam.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy 26 KD-Z 2/2 przez teren 13 P,U w miejscu wskazanym na rysunku planu;
b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV ze strefą kontrolowaną o szerokości 20,0 m po obu stronach od osi linii wysokiego napięcia – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 10 ust. 2 pkt 6;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

§ 14

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

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

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

§ 15

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

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

§ 16

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta

Joanna Zielińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC DĄBROWA I WIELKI KACK W GDYNI, REJON ULIC: CHWASZCZYŃSKIEJ, RDESTOWEJ I K. POMIANOWSKIEGO

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/761/13
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 listopada 2013 r.

NR PLANU 1908

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 2000


17 ZL
18 ZL
01 MN1-R
23 ZP
02 MN1
08 UZ,US,UT
07 UZ,US,UT
19 ZL
20 ZL
15 R
22 ZL
06 MN1,U
21 ZL
03 MN1
16 RM
12 P,U
04 MN1,U
24 ZE,K
05 MN1,U
11 P,U
10 P,U
09 P,U
14 P,U
13 P,U
38 E
MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH
UKŁAD MIASTA GDYNI WYDZIAŁ GEODEZJI
REFERAT DOKUMENTACJI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNEJ
Potwierdzam aktualność niniejszej mapy z wymaganiem przyjęcia do państwowego zasobu geodez. i kartograf.
w dniu 24.08.2007
i nawiązaniu/opracowaniem pod nr
Niniejsza mapa nie nacina obszarów gór. ani obiektów projektowych
Gdynia, dnia 24.08.2007
(data i nazwisko, podpis uprawnionego do przyjęcia mapy sprawdzonej)
Kierownik Referatu Dokumentacji
Teren zabudowy
wg. rozp. Min. Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588)
granice działek ewidencyjnych
granice budynków
granice terenu
granice terenu