UCHWAŁA NR XIX/597/20
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 15 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Dąbrowa w Gdyni, rejonu ulic: Rdestowej, Leśna Polana i Kolonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Dąbrowa w Gdyni, rejonu ulic: Rdestowej, Leśna Polana i Kolonia nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Dąbrowa w Gdyni, rejonu ulic: Rdestowej, Leśna Polana i Kolonia, oznaczony numerem ewidencyjnym 1909, obejmujący obszar o powierzchni 51,63 ha, którego granice przebiegają:

- od południowego wschodu – wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenów leśnych, przez które przebiega ul. Leśna Polana i wzdłuż północnej linii rozgraniczającej ul. Rdestowej,
- od południowego zachodu – wzdłuż południowo-zachodnich linii rozgraniczających ulic: planowanej ulicy zbiorczej – Jana Nowaka-Jeziorańskiego i ul. Kolonia,
- od północy – wzdłuż północno-zachodniej granicy działek nr: 698, 699 i 700, wzdłuż południowo-zachodniej linii rozgraniczającej planowanej ulicy zbiorczej – Jana Nowaka-Jeziorańskiego, wzdłuż północno-zachodniej granicy działek nr: 863, 870 i 932, obejmuje obszar zabudowy przy południowo-wschodnim odcinku ul. Owocowej, dalej biegnie wzdłuż północno-wschodniej granicy działek nr: 933, 950, 974 i obejmuje działkę leśną nr 2166,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 67 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 67 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1–R – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, strefa rezydencjalna**

Dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Wyklucza się realizację/wydzielenie lokali użytkowych.

b) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca**

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

c) **MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza**

Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1.

d) **MN3 – Zabudowa jednorodzinna**

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolnostojące albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej. Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1.

e) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach do 4 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się lokalne podwyższenia zabudowy w przypadkach i na warunkach określonych w kartach terenów. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej.

f) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej.

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) **UO – Usługi oświaty i wychowania**

c) **US – Usługi sportu i rekreacji**

d) **UZ – Usługi zdrowia**

3) Tereny zieleni i wód:

a) **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.

b) **ZL – Lasy, zalesienia**

c) **ZP – Zieleń urządzona**

4) Tereny komunikacji:

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

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

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

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

e) **KDW – Drogi wewnętrzne**

5) Tereny infrastruktury technicznej:

a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania wód opadowych i roztopowych.**

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.

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

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

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

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

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

§ 3

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

1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;

2) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
   a) zachowanie i ochronę istniejących terenów cennych przyrodniczo (obszarów leśnych, terenów zadrzewionych, oczek wodnych, zarośli i szuwarów itp.);
   b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno-krajobrazowej, lasów, stref wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;
   c) wprowadzenie obowiązku realizacji szpalerów drzew w liniach rozgraniczających niektórych dróg;
3) kształtowanie przestrzeni publicznych, w szczególności: urbanistycznych wnętrz, placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
4) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;
5) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
6) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska.

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

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego:
1) przeważająca część obszaru objętego planem położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego wyznaczonej uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zmienioną uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego Pomorskiego nr 263/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r., w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
2) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją;
3) na obszarze objętym planem występują chronione gatunki zwierząt, w tym traszka grzebieniasta *Triturus cristatus* – płaz występujący w rejonie wskazanego do zachowania oczka wodnego na terenie zieleni ekologiczno-krajobrazowej w północnej części planu – gatunek ten jest wymieniony w załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21.05.1992 r. (Dyrektywy Siedliskowej) – obowiązuje ochrona okazów gatunków, ich siedlisk i ostoi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

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

§ 5

Na obszarze objętym planem nie występują podlegające ochronie zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazy kulturowe lub dobra kultury współczesnej.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):
1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
   a) drogi publiczne;
   b) ciągi piesze i rowerowe;
   c) tereny zieleni urządzonej;

2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, obejmujący:
   a) ogólnodostępne ciągi piesze i trasy rowerowe orientacyjnie wskazane na rysunku planu;
   b) ogólnodostępny plac wyznaczony w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;
   c) tereny zieleni ogólnodostępnej;
   d) drogi wewnętrzne 61 KDW - 65 KDW;
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i rowerowych, odpowiednie wyposażanie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie;
   b) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę), stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych, przy spełnieniu warunków zawartych w § 11; obiekty sezonowe muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości;
   c) zagospodarowanie przestrzeni publicznych i terenów ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
   d) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją w tym:
      - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane stanowiska postojowe dla osób z niepełnosprawnością,
      - stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
      - w celu ujednolicenia rozwiązań stosowanych w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

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

§ 7

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

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujących tereny 01 U/MW3, 02 U/MW3, 03 MW2, 04 MW2:
1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
2) program parkingowy w obrębie zespołów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu; wyklucza się realizację boksów garażowych;
3) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową

jest udostępnienie całej powierzchni terenu wynikającej ze wskaźnika min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań dla wszystkich mieszkańców, dla których była ona obliczana.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) na obszarze objętym planem znajdują się tereny występowania stoków o spadkach co najmniej 15º – wskazane na rysunku planu (na podstawie numerycznego modelu terenu z 2017 r.), gdzie różnica wysokości wynosi powyżej 2,5 m; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych powierzchni oraz w ich otoczeniu;
2) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ul. Rdestowej i wzdłuż projektowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów mieszkaniowo-usługowych, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB).

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

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

§ 9

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

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 14, w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę zbiorczą – ul. Rdestową;
2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
   a) budowa drogi zbiorczej 44 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego;
   b) budowa dróg lokalnych 45 KD-L 1/2 - 47 KD-L 1/2;
   c) budowa dróg dojazdowych 48 KD-D 1/2 - 52 KD-D 1/2;
   d) budowa dróg wewnętrznych 61 KDW - 65 KDW;
   e) budowa ciągów pieszych i rowerowych 53 KD-X - 60 KD-X;
   f) budowa placu ogólnodostępnego;
3) inwestycje drogowe w bezpośrednim sąsiedztwie mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem:
   a) budowa skrzyżowania ul. Rdestowej z ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, zapewniającego wszystkie relacje;
   b) budowa przystanków komunikacji publicznej;
4) inwestycje kolejowe mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem:
   a) realizacja linii lekkiego środka transportu szynowego wzdłuż ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego i terenów zieleni ekologiczno-krajobrazowej lub alternatywnie wyłącznie wzdłuż ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego;
5) wskaźniki do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
- w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, według wskaźników właściwych dla prowadzonej działalności;

b) budynki mieszkalne wielorodzinne – 0,8 - 1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie;
c) obiekty usługowe i biura – min. 1 stanowisko postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
d) przedszkola i szkoły:
- min. 1 stanowisko postojowe na 1 oddział przedszkolny, min. 3 stanowiska postojowe, w tym co najmniej 3 stanowiska urządzone jako łatwo dostępne dla osób podwożących dzieci,
- min. 1 stanowisko postojowe na 1 salę lekcyjną, min. 3 stanowiska postojowe, w tym co najmniej 3 stanowiska urządzone jako łatwo dostępne dla osób podwożących uczniów;

e) w wielofunkcyjnych obiektach i zespołach zabudowy (na terenach 01 U/MW3 i 02 U/MW3), w których warunki zagospodarowania pozwalają na wymienne korzystanie z ogólnodostępnych miejsc postojowych przez użytkowników różnych funkcji, dopuszcza się przyjęcie wymienności do 35% miejsc dedykowanych dla funkcji, dla których szczytowe okresy zapotrzebowania na miejsca postojowe występują w różnych dniach tygodnia lub porach doby;
f) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
g) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
- 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
- 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

h) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
- 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
- 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

6) wskaźniki do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe – min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie;
b) obiekty usługowe i biura – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 pow. użytkowej;
c) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
7) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących nieruchomości w obrębie całych zespołów zabudowy bądź ich części;
8) wymagana minimalna lub maksymalna liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona do najbliższej liczby całkowitej – w przypadku wskaźników podających wartości minimalne zaokrąglona w górę, a w przypadku wskaźników podających wartości maksymalne zaokrąglona w dół;
9) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
a) do kanalizacji sanitarnej;
b) na terenie 35 ZP,K ustala się rezerwę terenu dla planowanej przepompowni ścieków sanitarnych;
3) odprowadzanie wód opadowych:
a) z terenu dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej lub do ziemi;
b) z pozostałych terenów:

- zagospodarować w granicach własnych działek (np. poprzez studnie chłonne, zbiorniki magazynujące wodę do późniejszego wykorzystania itp.),
- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ (np. zielone dachy, ogrody deszczowe, przepuszczalne nawierzchnie na parkingach i ciągach komunikacyjnych itp.),

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych;

d) w granicach terenów: 01 U/MW3, 35 ZP,K, 66 K, 67 K, ustala się rezerwę terenu dla planowanych zbiorników retencyjnych; lokalizację zbiorników wskazano orientacyjnie na rysunku planu; szczegółowy zasięg zbiorników zostanie uściślony na podstawie projektów budowlanych;

4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

a) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg średniego ciśnienia o średnicy DN300 ze strefą kontrolowaną o szerokości 3 m; strefę kontrolowaną wskazano informacyjnie na rysunku planu; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania w tych strefach określają przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

5) zaopatrzenie w ciepło – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) elektroenergetyka:

a) z sieci elektroenergetycznej (konieczna budowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);

b) przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według przepisów odrębnych; na rysunku planu wskazano orientacyjnie strefy ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości po 20 m od osi linii); dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznych lub/i ich skablowanie – zmiana lokalizacji lub/i skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; przy ocenie, czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;

8) usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;

9) inne zasady:

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c;

b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych i rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku, gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;

c) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

3. W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych ekonomicznie z punktu widzenia finansów gminy, dopuszcza się tymczasowe rozwiązania techniczne w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia możliwości ich dostosowania do rozwiązań docelowych ustalonych w planie.

§ 11

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

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

§ 12

Ustala się 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 13

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
2) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;
   c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na pionową płaszczyznę wyznaczoną przez linię zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji;
   d) w przypadku docieplania budynków istniejących nie dotyczy warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m;
   e) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
3) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
4) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
5) ***„szerokości frontu działki”*** – należy przez to rozumieć szerokość tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; w przypadku gdy główna część działki, przeznaczona pod zabudowę, położona jest w głębi kwartału zabudowy i działka przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, która przeznaczona jest pod zabudowę;
6) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób; dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie stanowisk postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub równolegle z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

§ 14

1. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 01-02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **01** – 2,20 ha;
   b) teren nr **02** – 1,95 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu;**
   b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) część terenów położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
   c) wzdłuż drogi 44 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – projektowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego oraz wzdłuż ul. Rdestowej, mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
   d) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 2,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,8; w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy nie przekroczy 2,8;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 16,5 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości do 19,5 m na łącznej powierzchni nieprzekraczającej 80% powierzchni rzutu zabudowy (bez uwzględnienia nadziemnej kondygnacji garażowej, o której mowa w lit. f); dopuszcza się dominanty do 22,5 m, na łącznej powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni rzutu zabudowy (bez uwzględnienia nadziemnej kondygnacji garażowej, o której mowa w lit. f),
      - elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
      - poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu, dopuszcza się dalsze podwyższenie poziomu terenu przy wejściu znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku pod warunkiem, że suma podwyższenia (powyżej 1 m) i wysokości budynku w rozumieniu § 6 ww. rozporządzenia nie przekroczy wysokości ustalonych w tiret pierwsze,
      - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
      - szerokość elewacji – nie ustala się;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) kolorystyka obiektów budowlanych:
      - kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno;
   e) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy:
  i) dla terenu 01 U/MW3 – 10 m od linii rozgraniczających drogi 44 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2; 4 m od linii rozgraniczających drogi 47 KD-L 1/2,
  ii) dla terenu 02 U/MW3 – 6 m od linii rozgraniczających ul. Rdestowej (poza obszarem objętym planem) i od terenu 43 ZE; 4 m od linii rozgraniczających drogi 47 KD-L 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej dla ciągów usługowych na terenie 02 U/MW3 – 2 m od linii rozgraniczających drogi 47 KD-L 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o wartość wynikającą z realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej, pod warunkiem, że sumaryczna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 0,7 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

h) w obrębie terenu 01 U/MW3, w strefie oznaczonej na rysunku planu, należy zrealizować plac ogólnodostępny, przylegający do drogi 47 KD-L 1/2, o powierzchni nie mniejszej niż 800 m^2, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) dopuszcza się podział na działki budowlane na podstawie projektu zagospodarowania terenu opracowanego dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
- do terenu 01 U/MW3 od dróg: 47 KD-L 1/2, 64 KDW,
- do terenu 02 U/MW3 od drogi 47 KD-L 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5, 6, 7 i 8;

c) na terenie 01 U/MW3 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. b;

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

9) INNE ZAPISY

a) przez teren 01 U/MW3 dopuszcza się dojazd do terenów 26 ZL, 39 ZP,US oraz 25 ZL (przez teren 39 ZP,US).

2. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 03-04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **03** – 1,23 ha;

b) teren nr **04** – 1,53 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,0;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
i) w strefie A – do 10,5 m, dopuszcza się podwyższenie wysokości do 13,5 m, pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji od strony dróg 46 KD-L 1/2 i 48 KD-D 1/2, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość co najmniej 1,5 m,
ii) w strefie B – do 16,5 m,
- elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu, dopuszcza się dalsze podwyższenie poziomu terenu przy wejściu znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku pod warunkiem, że suma podwyższenia (powyżej 1 m) i wysokości budynku w rozumieniu § 6 ww. rozporządzenia nie przekroczy wysokości ustalonych w tiret pierwsze,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji – nie ustala się;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) kolorystyka obiektów budowlanych:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno;
e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- dla terenu 03 MW2 – 6 m od linii rozgraniczających drogi 46 KD-L 1/2 i od terenu 42 ZE; 5 m od linii rozgraniczających drogi 47 KD-L 1/2,
- dla terenu 04 MW2 – 6 m od linii rozgraniczających drogi 48 KD-D 1/2 i 43 ZE; 5 m od linii rozgraniczających drogi 47 KD-L 1/2 i od ciągu 59 KD-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
h) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) dopuszcza się podział na działki budowlane na podstawie projektu zagospodarowania terenu opracowanego dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
- do terenu 03 MW2 od dróg: 47 KD-L 1/2, 46 KD-L 1/2,
- do terenu 04 MW2 od dróg: 47 KD-L 1/2, 48 KD-D 1/2;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5, 6, 7 i 8;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909
1) POWIERZCHNIA – 0,52 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) część terenu położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;

b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,5;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11 m,
- elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu, dopuszcza się dalsze podwyższenie poziomu terenu przy wejściu znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku pod warunkiem, że suma podwyższenia (powyżej 1 m) i wysokości budynku w rozumieniu § 6 ww. rozporządzenia nie przekroczy 11 m,
- liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji – nie ustala się;

c) rodzaj dachu – płaski;

d) kolorystyka obiektów budowlanych:

- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10 m od linii rozgraniczających drogi 44 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 i od ul. Rdestowej (poza obszarem objętym planem);

f) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

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

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację zabudowy wzniesionej przed uchwaleniem planu z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2;

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 64 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5, 6, 7 i 8;

c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. b;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA – 0,26 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO,UZ – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA, USŁUGI ZDROWIA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 0,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 8 m,
- elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu, dopuszcza się dalsze podwyższenie poziomu terenu przy wejściu znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku pod warunkiem, że suma podwyższenia (powyżej 1 m) i wysokości budynku w rozumieniu § 6 ww. rozporządzenia nie przekroczy 8 m,
- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji – nie ustala się;
c) rodzaj dachu – dowolny;
d) kolorystyka obiektów budowlanych – nie ustala się;
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od linii rozgraniczających terenu 42 ZE; 4 m od linii rozgraniczających drogi 47 KD-L 1/2;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej;
h) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 47 KD-L 1/2;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5, 6, 7 i 8;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA – 1,38 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1-R – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,4;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 7,5 m,
- elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1,5 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu, dopuszcza się dalsze podwyższenie poziomu terenu przy wejściu znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku pod warunkiem, że suma podwyższenia (powyżej 1 m) i wysokości budynku w rozumieniu § 6 ww. rozporządzenia nie przekroczy 7,5 m,
- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji – do 16 m;

c) rodzaj dachu:
- dach stromy o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe;

d) kolorystyka obiektów budowlanych:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu stromego w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających dróg: 50 KD-D 1/2, 61 KDW;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,2 powierzchni działki budowlanej;

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

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację zabudowy wzniesionej przed uchwaleniem planu z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m; dopuszcza się mniejszą szerokość frontu działki wokół placu do zawracania, pod warunkiem zapewnienia odpowiedniego zjazdu na drogę;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 50 KD-D 1/2 i 61 KDW;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5, 6, 7 i 8;
   c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. b;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 08-11**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **08** – 0,95 ha;
   b) teren nr **09** – 0,72 ha;
   c) teren nr **10** – 1,09 ha;
   d) teren nr **11** – 0,36 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   c) na terenach 09 MN3 i 10 MN3 ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew; ustala się obowiązek zapewnienia właściwych warunków dalszego wzrostu, w szczególności w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pni nakazuje pozostawić teren na obecnym poziomie, a w zasięgu korony wyklucza realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5,
      - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6,
      - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,8;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 7,5 m,
      - elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad

pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1,5 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu, dopuszcza się dalsze podwyższenie poziomu terenu przy wejściu znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku pod warunkiem, że suma podwyższenia (powyżej 1 m) i wysokości budynku w rozumieniu § 6 ww. rozporządzenia nie przekroczy 7,5 m,
- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji:
  i) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 13 m,
  ii) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej – do 9 m,
  iii) szerokość ciągu budynków w zabudowie jednorodzinnej szeregowej – do 36 m;

c) rodzaj dachu:
- dach stromy o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe;

d) kolorystyka obiektów budowlanych:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu stromego w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- dla terenu 08 MN3 – 5 m od linii rozgraniczających drogi 52 KD-D 1/2;
- dla terenu 09 MN3 – 5 m od linii rozgraniczających drogi 52 KD-D 1/2,
- dla terenu 10 MN3 – 5 m od linii rozgraniczających dróg: 50 KD-D 1/2, 52 KD-D 1/2;
- dla terenu 11 MN3 – zgodnie z rysunkiem planu;

f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację zabudowy wzniesionej przed uchwaleniem planu z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m^2 i 20 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 350 m^2 i 11 m,

- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 250 m^2 i 8 m;

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla terenu 10 MN3 – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
- na terenie 09 MN3 – dopuszcza się prowadzenie granic w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego,
- dla terenu 11 MN3 – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
- do terenu 08 MN3 od dróg: 52 KD-D 1/2 i 62 KDW;
- do terenu 09 MN3 od drogi 52 KD-D 1/2,
- do terenu 10 MN3 od dróg: 50 KD-D 1/2, 52 KD-D 1/2,
- do terenu 11 MN3 od ul. Owocowej (poza obszarem objętym planem);

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5, 6, 7 i 8;
c) na terenach 08 MN3 – 10 MN3 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. b;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 12**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA – 0,86 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
c) na części terenu ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach strefy dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji, niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5; do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 7,5 m,
- elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1,5 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu, dopuszcza się dalsze podwyższenie poziomu terenu przy wejściu znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku pod warunkiem, że suma podwyższenia (powyżej 1 m) i wysokości budynku w rozumieniu § 6 ww. rozporządzenia nie przekroczy 7,5 m,

- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji – do 14 m;

c) rodzaj dachu:
- dach stromy o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe;

d) kolorystyka obiektów budowlanych:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu stromego w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających drogi 49 KD-D 1/2 oraz ciągu 55 KD-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 49 KD-D 1/2 i ciągu 55 KD-X;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5, 6, 7 i 8;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 13-14**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **13** – 0,88 ha;
b) teren nr **14** – 2,00 ha.

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
c) wzdłuż drogi 44 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – projektowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują ustalenia zawarte 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 0,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 7,5 m,
      - elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1,5 m,
      - poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu, dopuszcza się dalsze podwyższenie poziomu terenu przy wejściu znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku pod warunkiem, że suma podwyższenia (powyżej 1 m) i wysokości budynku w rozumieniu § 6 ww. rozporządzenia nie przekroczy 7,5 m,
      - liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
      - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
      - szerokość elewacji – do 15 m;
   c) rodzaj dachu:
      - dach stromy o kącie nachylenia wynoszącym 40° - 45°,
      - dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
      - dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe;
   d) kolorystyka obiektów budowlanych:
      - kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
      - pokrycie dachu stromego w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - dla terenu 13 MN1,U – 10 m od linii rozgraniczających drogi 44 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2; 5 m od linii rozgraniczających drogi 51 KD-D 1/2,
      - dla terenu 14 MN1,U – 10 m od linii rozgraniczających drogi 44 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2; 5 m i 6 m od linii rozgraniczających drogi 46 KD-L 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   f) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
   g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej;
   h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej
   i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację zabudowy wzniesionej przed uchwaleniem planu z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2; dla działek wydzielanych z działki nr 865 – 500 m^2;
   b) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących, wydzielonych działkach, których powierzchnia wynosi min. 500 m^2;
   c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 17 m;
   d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; na terenie 14 MN1,U

dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
- do terenu 13 MN1,U od drogi 51 KD-D 1/2,
- do terenu 14 MN1,U od dróg: 46 KD-L 1/2 i 48 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5, 6, 7 i 8;

c) na terenie 13 MN1,U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. b;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 15-17**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **15** – 0,96 ha;

b) teren nr **16** – 1,11 ha;

c) teren nr **17** – 1,02 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
- elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu, dopuszcza się dalsze podwyższenie poziomu terenu przy wejściu znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku pod warunkiem, że suma podwyższenia (powyżej 1 m) i wysokości budynku w rozumieniu § 6 ww. rozporządzenia nie przekroczy 9 m,
- liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji – nie ustala się;

c) rodzaj dachu:
- dach stromy o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe;

d) kolorystyka obiektów budowlanych:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu stromego w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- dla terenu 15 MN2 – 5 m od linii rozgraniczających dróg: 48 KD-D 1/2, 49 KD-D 1/ i ciągu 55 KD-X,
- dla terenu 16 MN2 – 5 m od linii rozgraniczających dróg: 48 KD-D 1/2, 49 KD-D 1/2, 4 m i 5 m od linii rozgraniczających drogi 65 KDW oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu 17 MN2 – 5 m od linii rozgraniczających drogi 48 KD-D 1/2 i od ciągu 59 KD-X;

f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację zabudowy wzniesionej przed uchwaleniem planu z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 16 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 14 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
- do terenu 15 MN2 od dróg: 48 KD-D 1/2 i 49 KD-D 1/2,
- do terenu 16 MN2 od dróg: 48 KD-D 1/2, 49 KD-D 1/2, 65 KDW i od ciągu 56 KD-X,
- do terenu 17 MN2 od drogi 48 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5, 6, 7 i 8;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 18**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA – 0,64 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN3 - ZABUDOWA JEDNORODZINNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

c) na części terenu ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach strefy dopuszcza się obiekty małej architektury

dla obsługi rekreacji, obiekty służące zapewnieniu stateczności skarp, niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 1,1, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,7,
- do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 7,5 m,
- elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1,5 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu, dopuszcza się dalsze podwyższenie poziomu terenu przy wejściu znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku pod warunkiem, że suma podwyższenia (powyżej 1 m) i wysokości budynku w rozumieniu § 6 ww. rozporządzenia nie przekroczy 7,5 m,
- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji – nie ustala się;

c) rodzaj dachu:
- dach stromy o kącie nachylenia wynoszącym 35° - 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe;

d) kolorystyka obiektów budowlanych:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu stromego w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;

f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,4 powierzchni działki budowlanej,
- do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 800 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i grupowej – 400 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 63 KDW;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5, 6, 7 i 8;
c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. b;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 19**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA – 1,77 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
c) na części terenu ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach strefy dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji, obiekty służące zapewnieniu stateczności skarp, niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,8,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 1,4, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,0;
- do obliczeń intensywności zabudowy nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 10 m,
- elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad

pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1,5 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu, dopuszcza się dalsze podwyższenie poziomu terenu przy wejściu znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku pod warunkiem, że suma podwyższenia (powyżej 1 m) i wysokości budynku w rozumieniu § 6 ww. rozporządzenia nie przekroczy 10 m,
- liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji:
  i) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 13 m,
  ii) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej i grupowej – do 9 m,
  iii) szerokość ciągu budynków w zabudowie jednorodzinnej szeregowej – do 36 m;

c) rodzaj dachu:
- dach stromy o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe;

d) kolorystyka obiektów budowlanych:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu stromego w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających drogi 48 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
- do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m^2 i 17 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2 i 11 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 200 m^2 i 8 m;

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 48 KD-D 1/2;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5, 6, 7 i 8;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 20–34**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **20** – 4,46 ha;
b) teren nr **21** – 0,18 ha;
c) teren nr **22** – 2,33 ha;
d) teren nr **23** – 1,01 ha;
e) teren nr **24** – 0,42 ha;
f) teren nr **25** – 0,14 ha;
g) teren nr **26** – 0,75 ha;
h) teren nr **27** – 1,12 ha;
i) teren nr **28** – 5,74 ha;
j) teren nr **29** – 0,30 ha;
k) teren nr **30** – 0,81 ha;
l) teren nr **31** – 0,58 ha;
m) teren nr **32** – 0,30 ha;
n) teren nr **33** – 0,36 ha;
o) teren nr **34** – 0,55 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZL – LASY, ZALESIENIA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny: 20 ZL – 22 ZL, 25 ZL – 34 ZL oraz część terenu 23 ZL położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury, obiektów służących gospodarce leśnej, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
b) na terenie 20 ZL przewidzieć ciągi piesze, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd tylko dla służb leśnych:
- do terenu 20 ZL od ciągów: 58 KD-X i 59 KD-X,
- do terenu 21 ZL od ciągu 58 KD-X,
- do terenu 22 ZL od ciągu 59 KD-X przez teren 41 ZE,
- do terenów 23 ZL i 24 ZL od ciągu 60 KD-X,
- do terenu 25 ZL od drogi 47 KD-L 1/2 przez tereny 01 U/MW3 i 39 ZP,US,
- do terenu 26 ZL od drogi 47 KD-L 1/2 przez teren 01 U/MW3,
- do terenu 27 ZL od dróg: 45 KD-L 1/2, 51 KD-D 1/2,
- do terenu 28 ZL od dróg: 45 KD-L 1/2, 50 KD-D 1/2 i 52 KD-D 1/2,
- do terenu 29 ZL od drogi 63 KDW,
- do terenu 30 ZL od drogi 63 KDW,
- do terenu 31 ZL od ciągu 55 KD-X przez teren 36 ZP,
- do terenu 32 ZL od ciągu 55 KD-X,
- do terenu 33 ZL od ul. Głogowej (poza obszarem objętym planem),
- do terenu 34 ZL od ciągu 55 KD-X;

b) na terenach 26 ZL - 29 ZL występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. b;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY
a) na terenie 20 ZL przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

13. **KARTA TERENU O NUMERZE 35**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909
1) POWIERZCHNIA – 0,33 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP,K – PUBLICZNA ZIELEŃ URZĄDZONA, TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem zagospodarowania rekreacyjnego, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ciągu 53 KD-X;
b) na terenie występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. b;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 36**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909
1) POWIERZCHNIA – 0,79 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – PUBLICZNA ZIELEŃ URZĄDZONA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
b) należy zachować istniejące oczko wodne, orientacyjnie wskazane na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 3.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem zagospodarowania rekreacyjnego, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ciągu 55 KD-X;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
a) przez teren 36 ZP dopuszcza się dojazd do terenu 31 ZL.

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 37**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909
3) POWIERZCHNIA – 0,98 ha.
4) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – PUBLICZNA ZIELEŃ URZĄDZONA
5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 5 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 0,5 m,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji – nie ustala się;

c) rodzaj dachu – dowolny;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;

e) powierzchnia zabudowy – do 50 m^2;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu;

g) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

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

9) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

10) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ciągów: 57 KD-X i 58 KD-X;

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

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. **KARTA TERENU O NUMERZE 38**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA – 0,25 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA

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) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z transportem szynowym i jego obsługą;

b) na terenie 38 ZP przewidzieć ciąg pieszy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;

c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ciągu 60 KD-X;

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

9) INNE ZAPISY

a) przez teren 38 ZP zakłada się, w dalszej perspektywie, przebieg linii lekkiego środka transportu szynowego, orientacyjnie wskazanego na rysunku planu.

17. **KARTA TERENU O NUMERZE 39**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA – 0,29 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP,US – ZIELEŃ URZĄDZONA, USŁUGI SPORTU I REKREACJI

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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) zakaz zabudowy, z wyjątkiem zagospodarowania rekreacyjnego, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 47 KD-L 1/2 przez teren 01 U/MW3;

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

9) INNE ZAPISY

a) przez teren 39 ZP,US dopuszcza się dojazd do terenu 25 ZL.

18. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 40-41**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **40** – 0,76 ha;

b) teren nr **41** – 0,37 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na terenie 40 ZE należy zachować istniejące oczko wodne, orientacyjnie wskazane na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 3.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 40 ZE od ciągu 55 KD-X,
- do terenu 41 ZE od ciągu 59 KD-X;

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

9) INNE ZAPISY

a) przez teren 41 ZE dopuszcza się dojazd do terenu 22 ZL.

19. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 42-43**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **42** – 0,28 ha;

b) teren nr **43** – 0,29 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z transportem kolejowym i jego obsługą;
b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 47 KD-L 1/2;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
a) przez tereny 42 ZE - 43 ZE zakłada się, w dalszej perspektywie, przebieg linii lekkiego środka transportu szynowego, orientacyjnie wskazanego na rysunku planu.

20. **KARTA TERENU O NUMERZE 44**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909
1) POWIERZCHNIA – 2,63 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – projektowana ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) część terenu położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – min. 40 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
a) w przekroju drogi przewidzieć trasy rowerowe, których orientacyjne przebiegi wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
b) w przekroju drogi 44 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 uwzględnić rezerwę terenu dla realizacji linii lekkiego środka transportu szynowego, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania; częściowo przebieg linii wskazano jako alternatywny;
c) pod drogą, w rejonach przejścia drogi między terenami zieleni, należy zrealizować przejścia dla drobnych zwierząt;
d) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

21. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 45-47**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **45** – 0,36 ha;
b) teren nr **46** – 0,39 ha;
c) teren nr **47** – 0,72 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **45 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA**;
b) **46 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA;**
c) **47 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA.**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren 46 KD-L 1/2 oraz część terenów 45 KD-L 1/2, 47 KD-L 1/2 położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
b) na terenie 47 KD-L 1/2 ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu:
- nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
- lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach,
- przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 45 KD-L 1/2 – min. 15 m, zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   b) dla drogi 46 KD-L 1/2 – min. 15,2 m, zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnym;
   c) dla drogi 47 KD-L 1/2 – min. 15 m.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) w przekroju drogi 45 KD-L 1/2 przewidzieć trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
   b) pod drogami, w rejonach przejścia dróg między terenami zieleni, należy zrealizować przejścia dla drobnych zwierząt;
   c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

22. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 48-52**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **48** – 0,40 ha;
   b) teren nr **49** – 0,13 ha;
   c) teren nr **50** – 0,66 ha;
   d) teren nr **51** – 0,34 ha;
   e) teren nr **52** – 0,26 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **48 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**;
   b) **49 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA;**
   c) **50 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA;**
   d) **51 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA;**
   e) **52 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA.**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny 48 KD-D 1/2, 49 KD-D 1/2, 52 KD-D 1/2 oraz część terenów 50 KD-D 1/2 i 51 KD-D 1/2 położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
   b) na terenie 50 KD-D 1/2 ustala się obowiązek zachowania wskazanego na rysunku planu drzewa, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 48 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu, droga zakończona placem do zawracania;
   b) dla drogi 49 KD-D 1/2 – min. 10 m, zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu;
   c) dla drogi 50 KD-D 1/2 – min. 15 m, zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   d) dla drogi 51 KD-D 1/2 – min. 12 m, zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu;
   e) dla drogi 52 KD-D 1/2 – min. 10 m, zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu, droga zakończona placem do zawracania.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) w przekroju dróg 50 KD-D 1/2, 51 KD-D 1/2 i 52 KD-D 1/2 przewidzieć trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
   b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

23. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 53-60**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **53** – 0,03 ha;

b) teren nr **54** – 0,06 ha;
c) teren nr **55** – 0,06 ha;
d) teren nr **56** – 0,01 ha;
e) teren nr **57** – 0,02 ha;
f) teren nr **58** – 0,02 ha;
g) teren nr **59** – 0,14 ha;
h) teren nr **60** – 0,05 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **53 KD-X – CIĄG PIESZY**;
b) **54 KD-X – CIĄG PIESZY I ROWEROWY;**
c) **55 KD-X – CIĄG PIESZY;**
d) **56 KD-X – CIĄG PIESZY I ROWEROWY;**
e) **57 KD-X – CIĄG PIESZY;**
f) **58 KD-X – CIĄG PIESZY;**
g) **59 KD-X – CIĄG PIESZY;**
h) **60 KD-X – CIĄG PIESZY.**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny 53 KD-X – 59 KD-X położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla ciągu 53 KD-X – min. 6 m;
b) dla ciągu 54 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
c) dla ciągu 55 KD-X – zgodnie z rysunkiem planu;
d) dla ciągu 56 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu;
e) dla ciągu 57 KD-X – min. 3,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
f) dla ciągu 58 KD-X – min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
g) dla ciągu 59 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
h) dla ciągu 60 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

7) INNE ZAPISY
a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
b) przez ciąg 53 KD-X dopuszcza się dojazd do terenu 35 ZP,K;
c) przez ciąg 55 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów: 12 MN1, 31 ZL (przez teren 36 ZP), 32 ZL, 34 ZL, 36 ZP i 40 ZE;
d) przez ciąg 56 KD-X dopuszcza się dojazd do działek nr 950/1 i 950/2;
e) przez ciąg 57 KD-X dopuszcza się dojazd do terenu 37 ZP;
f) przez ciąg 58 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów: 20 ZL i 21 ZL, 37 ZP;
g) przez ciąg 59 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów: 20 ZL, 22 ZL (przez teren 41 ZE), 41 ZE i 67 K;
h) przez ciągi 59 KD-X i 60 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów położonych w północno-wschodniej części obszaru objętego planem do czasu realizacji dróg 46 KD-L 1/2, 47 KD-L 1/2 i 48 KD-D 1/2;
i) przez ciąg 60 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów 23 ZL, 24 ZL, 38 ZP.

24. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 61-65**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **61** – 0,10 ha;
b) teren nr **62** – 0,04 ha;
c) teren nr **63** – 0,06 ha;
d) teren nr **64** – 0,06 ha;
e) teren nr **65** – 0,06 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **61 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA;**
b) **62 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**;

c) **63 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**;
d) **64 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**;
e) **65 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny 61 KDW – 63 KDW, 65 KDW położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla drogi 61 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi, droga zakończona placem do zawracania;
b) dla drogi 62 KDW – min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, droga zakończona placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu;
c) dla drogi 63 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi, droga zakończona placem do zawracania;
d) dla drogi 64 KDW – min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
e) dla drogi 65 KDW – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu, droga zakończona placem do zawracania.

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

7) INNE ZAPISY – nie ustala się.

25. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 66-67**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **66** – 0,13 ha;
b) teren nr **67** – 0,10 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
K – TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH

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, za wyjątkiem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd eksploatacyjny:
- do terenu 66 K od planowanej ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego,
- do terenu 67 K od ciągu 59 KD-X;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Dąbrowa w Gdyni, rejonu ulic: Rdestowej, Leśna Polana i Kolonia w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej;
6) strefy o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy;
7) rejony lokalizacji placów ogólnodostępnych w obrębie terenów zabudowy;
8) ciągi usługowe w parterach;
9) drzewa do zachowania;

10) planowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
11) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
12) oczka wodne do zachowania (lokalizacja orientacyjna);
13) rezerwy terenu dla planowanych zbiorników retencyjnych o znaczeniu lokalnym (lokalizacja orientacyjna);
14) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
15) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny).

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

§ 16

1. Rozstrzygnięcia 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.

§ 17

1. Tracą moc ustalenia:
   a) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Dąbrowa w Gdyni, rejon ul. Rdestowej, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr III/27/06 z dnia 12 grudnia 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 19 kwietnia 2007 r., Nr 81, Poz. 1210);
   b) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Głogowej i Walerianowej w Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr X/207/03 z dnia 27 sierpnia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 31 października 2003 r., Nr 131, Poz. 2302).

2. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Łanowej i Warzywnej, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXI/732/05 z dnia 25 maja 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 16 sierpnia 2005 r., Nr 78, Poz. 1561).

§ 18

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/597/20
Rady Miasta Gdyni
z dnia 15 maja 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY DĄBROWA W GDYNI, REJONU ULIC: RDESTOWEJ, LEŚNA POLANA I KOLONIA

1909

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000

WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01 U/MW3	2,8 (1,8)	0,35 25%	**02** U/MW3	2,8 (1,8)	0,35 25%	**03** MW2	1,7 (1,0)	0,3 30%	**04** MW2	1,7 (1,0)	0,3 30%
2,20 ha	patrz karta terenu		1,95 ha	patrz karta terenu		1,23 ha	patrz karta terenu		1,53 ha	patrz karta terenu	
05 U	2,5 (1,5)	0,5 10%	**06** UO,UZ	0,9 (0,6)	0,3 35%	**07** MN1-R	0,6 (0,4)	0,2 60%	**08** MN3	0,8(0,5) 0,9(0,6) 1,2(0,8)	0,25 0,3 0,4 40%
0,52 ha	11 m		0,26 ha	8 m		1,38 ha	7,5 m		0,95 ha	7,5 m	
09 MN3	0,8(0,5) 0,9(0,6) 1,2(0,8)	0,25 0,3 0,4 40%	**10** MN3	0,8(0,5) 0,9(0,6) 1,2(0,8)	0,25 0,3 0,4 40%	**11** MN3	0,8(0,5) 0,9(0,6) 1,2(0,8)	0,25 0,3 0,4 40%	**12** MN1	0,8 (0,5)	0,25 30%
0,72 ha	7,5 m		1,09 ha	7,5 m		0,36 ha	7,5 m		0,86 ha	7,5 m	
13 MN1,U	0,9 (0,5)	0,35 35%	**14** MN1,U	0,9 (0,5)	0,35 35%	**15** MN2	0,8(0,5) 0,9(0,6)	0,25 0,3 40%	**16** MN2	0,8(0,5) 0,9(0,6)	0,25 0,3 40%
0,88 ha	7,5 m		2,00 ha	7,5 m		0,96 ha	9 m		1,11 ha	9 m	
17 MN2	0,8(0,5) 0,9(0,6)	0,25 0,3 40%	**18** MN3	0,8(0,5) 1,1(0,7)	0,3 0,4 40%	**19** MN3	0,8(0,5) 1,2(0,8) 1,4(1,0)	0,25 0,3 0,35 40%	**37** ZP	*	50 m² 50%
1,02 ha	9 m		0,64 ha	7,5 m		1,77 ha	10 m		0,98 ha	5 m	

A	2	3
B		4
1		5

A NUMER TERENU
B PRZEZNACZENIE TERENU
1 POWIERZCHNIA TERENU
2 MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTESYWNOŚCI ZABUDOWY (W TYM DLA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH)
3 MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
5 MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY
***** INTENSYWNOŚĆ WYNIKA Z PRZYJĘTYCH DOPUSZCZALNYCH GABARYTÓW I POWIERZCHNI ZABUDOWY

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

01 MN3 — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN1-R — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA
- MN1 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA
- MN2 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA
- MN3 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA
- MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
- MW3 — ZABUDOWA WIELORODZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U — ZABUDOWA USŁUGOWA
- UO — USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
- US — USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- UZ — USŁUGI ZDROWIA

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZE — ZIELEŃ EKOLOGICZNO - KRAJOBRAZOWA
- ZL — LASY, ZALESIENIA
- ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-Z j/p — DROGI PUBLICZNE ZBIORCZE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-L j/p — DROGI PUBLICZNE LOKALNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-D j/p — DROGI PUBLICZNE DOJAZDOWE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNIE DOSTĘPNE: PLACE, CIĄGI PIESZE I ROWEROWE
- KDW — DROGI WEWNĘTRZNE

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- K — TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY NA POZIOMIE PIERWSZEJ KONDYGNACJI NADZIEMNEJ
- A | B — STREFY O ODMIENNYCH DOPUSZCZALNYCH WYSOKOŚCIACH ZABUDOWY
- REJONY LOKALIZACJI PLACÓW OGÓLNODOSTĘPNYCH W OBRĘBIE TERENÓW ZABUDOWY
- CIĄGI USŁUGOWE W PARTERACH
- DRZEWA DO ZACHOWANIA
- PLANOWANE SZPALERY DRZEW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI
- OCZKA WODNE DO ZACHOWANIA (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- REZERWY TERENU DLA PLANOWANYCH ZBIORNIKÓW RETENCYJNYCH O ZNACZENIU LOKALNYM (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- OGÓLNODOSTĘPNE CIĄGI PIESZE POZA DROGAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

INFORMACJE

- GRANICE OTULINY TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- TERENY WYSTĘPOWANIA STOKÓW O SPADKACH CO NAJMNIEJ 15° GDZIE RÓŻNICA WYSOKOŚCI WYNOSI POWYŻEJ 2,5 M
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA (GRANICE STREFY WSKAZANE ORIENTACYJNIE)
- STREFY KONTROLOWANE ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- WARSTWICE OBRAZUJĄCE UKSZTAŁTOWANIE TERENU, SŁUŻĄCE JAKO ODNIESIENIE DO OKREŚLANIA WYSOKOŚCI ZABUDOWY / WG ZASOBU GEODEZYJNEGO STAN NA 20.05.2017 R.

ZALECENIA

- ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA MIEJSC POSTOJOWYCH W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH DRÓG / PLACÓW
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG LINII LEKKIEGO ŚRODKA TRANSPORTU SZYNOWEGO / PRZEBIEG ALTERNATYWNY LINII LEKKIEGO ŚRODKA TRANSPORTU SZYNOWEGO
- T — ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW LINII LEKKIEGO ŚRODKA TRANSPORTU SZYNOWEGO
- 42,50 — ZAKŁADANE RZĘDNE PROJEKTOWANYCH ULIC
- PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

0 50 100 200 300 400

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI - UCHWAŁA NR XI/342/19 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 28 SIERPNIA 2019 R.



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA
- ważniejsze centra lokalne
- ciągi wielofunkcyjne

STREFY URBANISTYCZNE
- strefa miejska
- strefa przedmieść

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA
- tereny leśne w granicach Gdyni
- tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp.) - PBC min. 90%
- wody powierzchniowe i cieki wodne

MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- tereny o minimalnym udziale 40 - 60% powierzchni biologicznie czynnej (PBC)

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

(U, MI)... obszary istniejącej zabudowy
((U), (MI2)... obszary rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
- U — tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²)

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- M1 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych
- M2 — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

TERENY ZIELENI
- ZL — tereny zieleni leśnej
- ZE — tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp.

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
(przedstawione na rysunku schematy projektowanych węzłów mają charakter poglądowy i nie należy uznawać ich za przesądzony)
- drogi zbiorcze - klasy Z
- ważniejsze drogi lokalne - klasy L
- regionalne trasy rowerowe
- ważniejsze lokalne trasy rowerowe
- alternatywna linia lekkiego środka transportu szynowego

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY
- otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego

POZOSTAŁE ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM
- granice miasta Gdyni

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY DĄBROWA W GDYNI REJONU ULIC: RDESTOWEJ, LEŚNA POLANA I KOLONIA

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Iwona Markeść POIU nr G-246/2008
Z-CA DYREKTORA BIURA	dr inż. arch. Paulina Szewczyk POIU nr G-231/2007
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Justyna Sobczak-Kozłowska
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Anna Wrosz mgr inż. arch. Anita Banaszak
KOMUNIKACJA	mgr inż. Maciej Jendryczka mgr inż. Tadeusz Mendel
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Obruszewska upr. nr POM/0247/POOS/09 inż. Danuta Stojaczyk
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagin mgr Gabriela Fiutowska

PLAN NR	DATA	SKALA	NR RYS.
1909	marzec 2020	1:1000	1