UCHWAŁA NR XXVI/549/12
RADY MIASTA GDYNI

z dnia 19 grudnia 2012 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z dnia 27 lutego 2008 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej, oznaczony numerem ewidencyjnym 2208, obejmujący obszar o powierzchni 63,25 ha, którego granice przebiegają:

- od zachodu i północy – wzdłuż granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
- od wschodu – wzdłuż granicy zespołu zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. W. Gierdziejewskiego,
- od południa – wzdłuż planowanej drogi – przedłużenia ul. Chwarznieńskiej w kierunku południowo-zachodnim oraz ul. Wiczlińskiej,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 59 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 59 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

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

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

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

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

c) **MN3 – Zabudowa jednorodzinna**

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolno stojące albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej. Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

d) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, Nr 153 poz. 1271, z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 roku Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 roku Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 roku Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 roku Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 roku Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 roku Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 roku Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40 poz. 230, z 2011 r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887, z 2012 r. poz. 567.

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach do 4 kondygnacji nadziemnych. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

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

b) **UZ – Usługi zdrowia**

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

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

d) **US – Usługi sportu i rekreacji**

3) Tereny zieleni:

a) **ZL – Lasy**

b) **ZP – Zieleń urządzona**

4) Tereny komunikacji:

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

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

c) **KD-X – Wydzielone publiczne: place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i pieszo-rowerowe**

d) **KDW – Drogi wewnętrzne**

e) **KS – Tereny urządzeń transportu samochodowego**

5) Tereny infrastruktury technicznej:

a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**

b) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

c) **G – Tereny urządzeń gazownictwa.**

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

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

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

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

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

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

1) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:

   a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów istniejącej zieleni, zadrzewień, terenów wód powierzchniowych itp.);

   b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych biegnących przez tereny leśne, tereny zieleni urządzonej, zieleni w granicach terenów budowlanych, a także w liniach rozgraniczających niektórych ulic (zieleń przydrożna);

2) ochrona walorów krajobrazowych terenu położonego w sąsiedztwie lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z uwzględnieniem otwarć widokowych w kierunku lasu;

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

4) przeznaczenie dużych powierzchni terenu dla lokalizacji zespołu usług z zakresu ochrony zdrowia, opieki społecznej, usług oświaty, o znaczeniu ogólnomiejskim, lub ponadlokalnym, które mogą być realizowane jako publiczne lub komercyjne.

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

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego Pomorskiego Nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;

2) obejmuje się ochroną kapliczkę przydrożną otoczoną grupą drzew do zachowania – zespół położony na terenie 35 ZP;

3) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu.

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

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się część strefy ochrony archeologicznej obszaru cmentarzyska płaskiego, datowanego na wczesną epokę żelaza, wpisanego dnia 29.11.1975 r. do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 271/Archeol.; strefę oznaczono na rysunku planu; obowiązują archeologiczne badania ratownicze. W strefie ochrony archeologicznej prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne (warstwy kulturowe) należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji;

2) ustala się strefę ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu, cmentarzyska płaskiego z wczesnej epoki żelaza. W strefie ochrony archeologicznej prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne (warstwy kulturowe) należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji.

§ 6. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na obszarze objętym planem ustala się:

   a) ulice gminne z trasami rowerowymi przebiegającymi w pasach drogowych tych ulic;

   b) system ciągów pieszych przebiegających głównie wzdłuż ulic;

c) tereny zieleni ogólnodostępnej – zieleni urządzonej;

2) w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych, w tym:

a) stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych;

b) stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną itp.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących:

1) zasady dotyczące wszystkich terenów:

a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;

b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;

c) szyld nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;

d) zewnętrzna krawędź reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod reklamą;

e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam;

f) wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD, LED;

g) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;

2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej:

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m² i reklam o pow. do 3,0 m² związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących,

- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę;

b) tereny zabudowy usługowej:

- dopuszcza sie lokalizację reklam na budynkach – w poziomie parteru, w pasach kondygnacji usługowych (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową) oraz na fragmentach elewacji pozbawionych okien,

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących;

c) tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej:

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;

d) tereny zieleni:

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam.

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

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

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

2. Ustala się poniższe zasady zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujących tereny 28 MW2,MN3 i 29 MW2,U:

1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także placów zabaw dla dzieci oraz zieleni wypoczynkowej w ilości min. 4,0 m^2 /10,0 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;

2) program parkingowy w obrębie zespołu zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych i/lub parkingów w poziomie terenu; wyklucza się realizację parterowych budynków garażowych; dopuszcza się realizację parkingów podziemnych na terenach wyłączonych z zabudowy, przeznaczonych do zagospodarowania w formie zieleni, pod warunkiem urządzenia nad parkingiem trawników lub kwietników na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację;

3) dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, części lub całe zespoły zabudowy w liniach rozgraniczających, mających na celu realizację programu, o którym mowa w pkt 1 – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji.

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

1) na obszarze objętym planem występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu); wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;

2) na części obszaru objętego planem (na terenach położonych wzdłuż ul. Wiczlińskiej) występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego oraz może wystąpić oddziaływanie hałasu komunikacyjnego (na terenach położonych wzdłuż projektowanego przedłużenia ul. Chwarznieńskiej i projektowanej ulicy 39 KD-L 1/2); występują / mogą wystąpić przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

   Dla zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej o przekroczonym dopuszczalnym poziomie hałasu, realizacja nowej zabudowy wymaga zastosowania środków ochrony przed hałasem: ekranów akustycznych, wałów ziemnych lub innych środków technicznych chroniących teren projektowanej zabudowy przed ponadnormatywnym hałasem.

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

3) na obszarze objętym planem znajdują się sieci i urządzenia gazownicze ze strefami, w których obowiązują ograniczenia zagospodarowania terenów:

   a) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 ze strefą kontrolowaną o szerokości 8,0 m (4,0 m po obu stronach osi gazociągu), orientacyjnie wskazaną na rysunku planu – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; zgodnie z ww. przepisami w strefie kontrolowanej m.in. nie należy wznosić budynków i sadzić drzew;

b) przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia DN 200 i DN 300 zrealizowane zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania o szerokości po 20,0 m po obu stronach od gazociągu, wskazanej na rysunku planu – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ww. przepisami, w tym zakaz lokalizowania:

- budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 20,0 m do gazociągu;

- budynków niemieszkalnych w odległości mniejszej niż 15,0 m do gazociągu;

- rowów melioracyjnych lub innych obiektów w odległości mniejszej niż 5,0 m do gazociągu;

c) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN 300 zrealizowany zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania o szerokości po 1,5 m po obu stronach od gazociągu, wskazanej na rysunku planu – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ww. przepisami;

d) na obszarze objętym planem znajduje się stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa I stopnia „Wiczlino" oraz węzeł gazowy. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania: dla stacji gazowej wysokiego ciśnienia – według przepisów rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, a dla węzła gazowego wysokiego ciśnienia – według rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. Stałe strefy zagrożenia wybuchem zawierają się granicach terenu działki stacji gazowej i terenu węzła gazowego.

Dla węzła gazowego „Wiczlino" wyznaczono czasowe strefy zagrożenia wybuchem, związane z eksploatacją i konserwacją urządzeń gazowych. Strefy te obejmują obszary, które w niniejszym planie miejscowym nie są przeznaczone pod zabudowę;

e) wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane w granicach stref ograniczeń należy uzgodnić z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz – System S.A. Oddział w Gdańsku;

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

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

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

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

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

§ 10. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany będzie z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta poprzez ul. Wiczlińską (ulicę zbiorczą), projektowane przedłużenie ul. Chwarznieńskiej w kierunku zachodnim (ulicę zbiorczą, docelowo główną) oraz projektowaną ulicę lokalną;

2) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:

a) budowa ulicy lokalnej (39 KD-L 1/2);

b) budowa ulic dojazdowych;

c) budowa ciągu pieszo-jezdnego i ciągu pieszo-rowerowego;

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

4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne:

- min. 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne;

b) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;

c) obiekty usług (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biura):

- min. 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,

- min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;

d) obiekty oświaty i wychowania (przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja i średnie):

- min. 1 miejsce postojowe na salę lekcyjną;

e) obiekty pozostałych usług publicznych (zdrowia, kultury, sportu i rekreacji):

- liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;

f) dla obiektów niewymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;

5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie;

b) obiekty usług:

- obiekty usług oświaty i wychowania – min. 3 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki,

- pozostałe obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,

- usługi sportu i rekreacji – zgodnie z zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

c) zaleca się zabezpieczenie miejsc postojowych dla rowerów przed czynnikami atmosferycznymi poprzez zadaszenie lub usytuowanie wewnątrz budynków;

d) dopuszcza się korekty powyższych wskaźników w uzgodnieniu z zarządcą dróg;

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

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

1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem); do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się studnie;

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:

a) do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem);

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość stosowania tymczasowych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w sposób umożliwiający łatwe przyłączenie budynków do docelowej sieci kanalizacji sanitarnej; nie dotyczy zabudowy na terenach 28 MW2,MN3, 29 MW2,U, 30 U, 31 UZ,UO, 32 UZ,UO, 33 UZ,US,UO;

3) odprowadzanie wód opadowych:

a) z utwardzonych powierzchni dróg i placów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (niezbędna budowa sieci na terenie objętym planem), do gruntu poprzez urządzenia do retencjonowania i wsiąkania wód opadowych, do Potoku Wiczlińskiego (po jego odtworzeniu); lokalizacje urządzeń do retencjonowania i wsiąkania wód opadowych orientacyjnie wskazano symbolem K na rysunku planu;

b) wody z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej – zagospodarować na terenach własnych działek; wody opadowe z dachów mogą być rozsączane do gruntu w granicach własnych działek lub retencjonowane do późniejszego wykorzystania;

c) zakaz odprowadzania wód opadowych do lasu;

4) elektroenergetyka:

a) zasilanie z sieci elektroenergetycznej po realizacji rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, nowoprojektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV – w dostosowaniu do istniejących potrzeb inwestycyjnych;

b) ustala się lokalizację projektowanej stacji transformatorowej, oznaczonej symbolem E na rysunku planu – szczegółową lokalizację, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej; na obszarze objętym planem dopuszcza się dodatkowe lokalizacje stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych; ostateczną liczbę, szczegółową lokalizację oraz typy stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;

5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego ciśnienia;

6) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, preferowane wykorzystanie energii odnawialnej;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 3 kondygnacje; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;

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

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

b) na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;

9) inne zasady:

a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, lub wydzielonych pasów technicznych, równolegle do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia;

b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu i intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą obszarów i obiektów infrastruktury technicznej.

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

§ 12. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **„intensywności zabudowy”** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej; w przypadku działek geodezyjnych przeciętych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, za powierzchnię działki budowlanej należy przyjmować jedynie powierzchnię znajdującą się na obszarze jednego terenu - właściwego dla projektowanej zabudowy;

2) **„dopuszczalnej wysokości zabudowy”** – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:

a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;

b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku;

c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu - wynikające z naturalnych rzędnych, o których mowa powyżej;

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

4) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;

b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;

5) **„powierzchni zabudowy”** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;

6) **„powierzchni biologicznie czynnej”** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni biologicznie czynnej, wymaganej ustaleniami planu, nie wlicza się powierzchni parkingów dla samochodów, nawet jeśli urządzone są jako tereny pokryte roślinnością;

7) **„ochronie zachowawczej drzew”** – należy przez to rozumieć zachowanie wskazanych na rysunku planu drzew lub grup drzew, zapewnienie im właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy – kontynuacja dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji;

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

9) **„stawce procentowej”** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13. 1. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 01 – 04**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **01** – 0,92 ha

b) teren nr **02** – 1,00 ha

c) teren nr **03** – 1,94 ha

d) teren nr **04** – 1,48 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1-R – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA

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 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

c) ustala się obszary wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; na terenach 01 MN1-R i 02 MN1-R, na obszarach wyłączonych z zabudowy, dopuszcza się realizację dojazdów i dojść pod warunkiem zastosowania nawierzchni trawiastej z dopuszczeniem elementów wzmacniających nawierzchnię;

d) na terenie 01 MN1-R obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu;

e) na części terenu 03 MN1-R mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 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 0,25;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 9,0 m,

- szerokość elewacji frontowej – do 20,0 m;

c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 300 m^2;

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

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

h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

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

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – dla terenów 01 MN1-R, 04 MN1-R – nie ustala się, dla pozostałych terenów – zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi określonymi na rysunku planu, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) części terenu 04 MN1-R, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 01 MN1-R – od dróg wewnętrznych 54 KDW i 55 KDW,

- do terenu 02 MN1-R – od ulicy 40 KD-D 1/2 i od drogi wewnętrznej 58 KDW,

- do terenu 03 MN1-R – od ulicy 39 KD-L 1/2 i od drogi wewnętrznej 59 KDW,

- do terenu 04 MN1-R – od ulicy 49 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – dla terenu 03 MN1-R – 0 %, dla pozostałych – 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,83 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

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 tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,40;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

- szerokość elewacji frontowej – do 14,0 m;

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

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;

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

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

h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi określonymi na rysunku planu, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu położona jest w zasięgu strefy ograniczeń dla zabudowy, wskazanej na rysunku planu, od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 i stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej I stopnia „Wiczlino" – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 b,d.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 41 KD-D 1/2 i od drogi wewnętrznej 54 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 06 – 09**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **06** – 1,41 ha

b) teren nr **07** – 1,27 ha

c) teren nr **08** – 1,05 ha

d) teren nr **09** – 0,75 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

a) na terenie 09 MN1, dopuszcza się lokalizację usług, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 60% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U;

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa bliźniacza na terenie 07 MN1.

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 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

d) na terenie 08 MN1 ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,35;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

- szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m;

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

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;

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

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

h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie 07 MN1 – 20,0 m; dla pozostałych – nie ustala się;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi określonymi na rysunku planu; dopuszcza się tolerancję +/- 5°;

d) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych niż określone powyżej, istniejących w momencie wejścia w życie planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 700 m^2.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 06 MN1 – od ulic: 40 KD-D 1/2, 41 KD-D 1/2 i od drogi wewnętrznej 55 KDW,
- do terenu 07 MN1 – od ulic: 40 KD-D 1/2, 44 KD-D 1/2 i od drogi wewnętrznej 55 KDW,
- do terenu 08 MN1 – od drogi wewnętrznej 56 KDW,
- do terenu 09 MN1 – od ulic: 40 KD-D 1/2, 44 KD-D 1/2, od ciągu pieszo-jezdnego 52 KD-X i drogi wewnętrznej 56 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – dla terenów 06 MN1 i 07 MN1 – 30%, dla pozostałych – 0 %.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 10 – 13**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **10** – 1,22 ha

b) teren nr **11** – 1,92 ha

c) teren nr **12** – 0,77 ha

d) teren nr **13** – 0,12 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

a) na terenie 10 MN1, dopuszcza się lokalizację usług, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 60% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U.

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 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

d) na terenach 10 MN1 i 11 MN1 ustala się obszary wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,35;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

- na terenie 11 MN1, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 9,0 m i 2 kondygnacji nadziemnych,

- szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m;

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

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;

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

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

h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m^2;

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

d) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych niż określone powyżej, istniejących w momencie wejścia w życie planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 800 m^2.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 10 MN1 – od ciągu pieszo-jezdnego 52 KD-X i drogi wewnętrznej 56 KDW,

- do terenu 11 MN1 – od ulicy 40 KD-D 1/2, ciągu pieszo-jezdnego 52 KD-X i od drogi wewnętrznej 57 KDW,
- do terenu 12 MN1 – od ulicy 40 KD-D 1/2, ciągu pieszo-jezdnego 52 KD-X i od drogi wewnętrznej 57 KDW,
- do terenu 13 MN1 – od ulicy 40 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – dla terenu 13 MN1 – 30%, dla pozostałych – 0%; nie dotyczy terenu własności gminy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 14 – 16**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **14** – 1,85 ha

b) teren nr **15** – 0,37 ha

c) teren nr **16** – 0,26 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

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 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

c) na terenie 14 MN1 ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,35;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- na terenach 14 MN1 i 15 MN1, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 9,0 m i 2 kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m;

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

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;

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

g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m^2;

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi określonymi na rysunku planu; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu 14 MN1, oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 14 MN1 – od ulicy 40 KD-D 1/2 i dróg wewnętrznych 58 KDW i 59 KDW,

- do terenu 15 MN1 – od ulicy 40 KD-D 1/2 i drogi wewnętrznej 59 KDW,

- do terenu 16 MN1 – od ulic 39 KD-L 1/2, 40 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%; nie dotyczy terenu własności gminy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 17**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,67 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

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 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,30, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym); dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 9,0 m,

- szerokość elewacji frontowej – do 18,0 m;

c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2;

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi określonymi na rysunku planu; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic 39 KD-L 1/2, 40 KD-D 1/2 i drogi wewnętrznej 59 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 18 – 21**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA:

a) teren nr **18** – 1,62 ha

b) teren nr **19** – 1,61 ha

c) teren nr **20** – 1,29 ha

d) teren nr **21** – 1,47 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

a) na terenach 18 MN1, 20 MN1 i 21 MN1 dopuszcza się lokalizację usług, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 60% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U.

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 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

d) na terenach 20 MN1 i 21 MN1 obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu;

e) na terenach 19 MN1, 20 MN1 i 21 MN1 ustala się obszary wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni;

f) części terenów 18 MN1, 20 MN1 i 21 MN1 znajdują się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – 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 0,35, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

- szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m;

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

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku, planu obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – dla terenów 18 MN1 i 19 MN1 – nie ustala się, dla pozostałych – 20,0 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – dla terenu 18 MN1 – nie ustala się, dla pozostałych prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi określonymi na rysunku planu; dopuszcza się tolerancję +/- 5°;

d) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 590 m^2.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 18 MN1 – od ulic: 39 KD-L 1/2, 47 KD-D1/2 i 48 KD-D 1/2,
- do terenu 19 MN1 – od ulic: 48 KD-D1/2 i 49 KD-D 1/2,
- do terenu 20 MN1 – od ulic: 39 KD-L 1/2, 47 KD-D1/2, 48 KD-D 1/2 i 49 KD-D 1/2,
- do terenu 21 MN1 – od ulic: 39 KD-L 1/2, 49 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%; nie dotyczy terenu własności gminy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 22 – 23**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **22** – 1,34 ha

b) teren nr **23** – 1,82 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

a) dopuszcza się lokalizację usług, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 60% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U.

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 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

d) na terenie 22 MN1 ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni;

e) części terenów znajdują się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – 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 0,35, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- szerokość elewacji frontowej – do 16,0 m;

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

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – dla terenu 22 MN1 – 20,0 m, dla terenu 23 MN1 – nie ustala się;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – dla terenu 22 MN1 – prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi określonymi na rysunku planu; dopuszcza się tolerancję +/- 5°; dla terenu 23 MN1 – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 22 MN1 – od ulic: 39 KD-L 1/2, 49 KD-D 1/2 i 50 KD-D 1/2,

- do terenu 23 MN1 – od ulic: 39 KD-L 1/2 i 46 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

c) na terenie 22 MN1 ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci transformatorowej;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 24**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,43 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA

a) funkcja wyłączona – zabudowa jednorodzinna wolno stojąca.

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 tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,50;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu;

c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;

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

g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 600 m^2,
- dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 450 m^2;

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic: 39 KD-L 1/2, 46 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 25**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,69 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA

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 przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

d) tereny znajdują się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – 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 0,50;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – dla budynków o dachach stromych do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla budynków o dachach płaskich do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;

c) rodzaj dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 40°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu,

- dla zabudowy usługowej – płaski lub stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 40°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 20,0 m od południowej linii rozgraniczającej terenu, z wyjątkiem zabudowy usługowej, której lokalizację dopuszcza się w odległości min. 8,0 m od tej linii; 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 39 KD-L 1/2; 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 46 KD-D 1/2;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

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

g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 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 ulic: 39 KD-L 1/2 i 46 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 26**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 1,01 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA

a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa bliźniacza.

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 przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

d) teren znajduje się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – 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 0,50;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu;

c) rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 40°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 20,0 m od linii rozgraniczającej przedłużenia ul. Chwarznieńskiej (ulica poza granicami planu); 15,0 m od linii rozgraniczającej ul. Wiczlińskiej, z wyjątkiem zabudowy usługowej, której lokalizację dopuszcza się w odległości min. 8,0 m od tej linii; 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 46 KD-D 1/2;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

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

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

h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m^2;

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;

d) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 900 m^2.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 46 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 27**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,71 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA

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 przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,50;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – dla budynków o dachach stromych do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla budynków o dachach płaskich do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 40°; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 15,0 m od linii rozgraniczającej ul. Wiczlińskiej, z wyjątkiem zabudowy usługowej, której lokalizację dopuszcza się w odległości min. 8,0 m od tej linii; 6,0 m od linii rozgraniczających ulic 40 KD-D 1/2 i 41 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

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

g) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 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

a) część terenu znajduje się w zasięgu strefy ograniczeń dla zabudowy, wskazanej na rysunku planu, od stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia „Wiczlino” oraz węzła gazowego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. a;

b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. c; dopuszcza się przełożenie gazociągu.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 40 KD-D 1/2, 41 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 30 %; nie dotyczy terenu własności gminy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. **KARTA TERENU O NUMERZE 28**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 8,67 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2,MN3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA JEDNORODZINNA

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (i zamieszkania zbiorowego);

c) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu;

d) teren znajduje się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;

e) ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach ww. obszaru dopuszcza się realizację placów zabaw dla dzieci.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajduje się część obszaru strefy ochrony archeologicznej, wpisanej do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy i zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) na terenie znajduje się część obszaru strefy ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) ustala się, że minimalny zakres zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić koncepcję lub projekt zagospodarowania terenu, musi objąć cały teren 28 MW2,MN3;

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,50, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,

- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,60, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,70, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,80, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

c) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 9,0 m,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 14,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu maksymalnie o 1,5 m, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy odpowiednio 14,0 i 15,0 m;

d) szerokość elewacji budynku w zabudowie wielorodzinnej – do 60,0 m;

e) rodzaj dachu:

- dla zabudowy jednorodzinnej – stromy o kącie nachylenia połaci 35° - 45°; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m^2,
- dla zabudowy wielorodzinnej – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 40°,
- pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 39 KD-L 1/2, z wyjątkiem parterów budynków zawierających lokale użytkowe, których lokalizację dopuszcza się w odległości min. 5,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy; 6,0 m od linii rozgraniczających ulic 50 KD-D 1/2 i 51 KD-D 1/2; 15,0 m od granicy lasu, oraz zgodnie z rysunkiem planu;

g) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) oraz wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

i) ustala się wymóg zachowania przestrzeni niezabudowanych, stanowiących otwarcia widokowe z ulicy 39 KD-L 1/2 w kierunku lasu, o łącznej szerokości min. 30% długości działki/terenu, mierzonej od strony ulicy 39 KD-L 1/2;

j) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;

k) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

l) inne zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy wolno stojącej – 600 m^2,
- dla zabudowy bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 450 m^2; minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 12,0 m,
- dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 350 m^2; minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 9,0 m,
- dla zabudowy wielorodzinnej – nie ustala się;

b) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic: 39 KD-L 1/2, 50 KD-D 1/2 i 51 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

c) dopuszcza się realizację wolno stojących lub wbudowanych stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilenia projektowanej zabudowy – w uzgodnieniu z gestorem sieci;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 29**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 1,84 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

c) teren znajduje się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – 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) ustala się, że minimalny zakres zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić koncepcję lub projekt zagospodarowania terenu, musi objąć cały teren 29 MW2,U;

b) intensywność zabudowy – do 0,60;

c) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy wielorodzinnej – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych; dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości o 1 kondygnację, odpowiednio do 14,0 m i 15,0 m, na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni zabudowy terenu,

- dla zabudowy usługowej – do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych;

d) szerokość elewacji frontowej zabudowy wielorodzinnej – do 60,0 m;

e) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 40°; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 15,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej ul. Wiczlińskiej, z wyjątkiem zabudowy usługowej i parterów budynków zawierających lokale użytkowe, których lokalizację dopuszcza się w odległości min. 5,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy; 8,0 m od linii rozgraniczających ulic 39 KD-L 1/2 i 42 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;

g) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

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

i) inne zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 1500 m^2;

b) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia DN 300 ze strefą kontrolowaną o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. b; dopuszcza się przełożenie gazociągu.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic: 39 KD-L 1/2 i 42 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

c) dopuszcza się realizację wolno stojących lub wbudowanych stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilenia projektowanej zabudowy – w uzgodnieniu z gestorem sieci;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 30**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,62 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,60;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – dla budynków o dachach stromych do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla budynków o dachach płaskich do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 45°; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla usług oświaty – min. 60% powierzchni działki budowlanej,

- dla usług zdrowia – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 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 ulic: 39 KD-L 1/2, 40 KD-D 1/2 i 45 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 31 – 32**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **31** – 4,09 ha

b) teren nr **32** – 3,37 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UZ,UO – USŁUGI ZDROWIA, USŁUGI OSWIATY I WYCHOWANIA

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 teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod tereny szpitali w miastach oraz do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

c) na terenie 31 UZ,UO ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni – urządzony jako park leśny; wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum wynikającego z projektu zagospodarowania parku leśnego;

d) na terenie 32 UZ,UO obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,20, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni oraz nie uwzględnia się części zabudowy realizowanej ponad terenem 43 KD-D 1/2;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 13,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 14,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych; na terenie 32 UZ,UO dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości o 1 kondygnację, odpowiednio do 16,5 m i 17,5 m, na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni zabudowy terenu;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 40°; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku lokalizacji zabudowy szpitala na obu terenach 31 UZ,UO i 32 UZ,UO dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy ustalonej od ulicy 43 KD-D 1/2 dla umożliwienia realizacji części zabudowy ponad tą ulicą;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla terenu 31 UZ,UO – 1,5 ha,

- dla terenu 32 UZ,UO – 3,3 ha;

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

a) części terenu 31 UZ,UO, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic: 39 KD-L 1/2, 40 KD-D 1/2, 42 KD-D 1/2, 43 KD-D 1/2 i 45 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

c) dopuszcza się realizację wolno stojących lub wbudowanych stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilenia projektowanej zabudowy – w uzgodnieniu z gestorem sieci;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

17. **KARTA TERENU O NUMERZE 33**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 5,51 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UZ,US,UO – USŁUGI ZDROWIA, USŁUGI SPORTU I REKREACJI, USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA

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 przeznaczonych pod tereny szpitali w miastach oraz do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

d) ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni;

e) istniejące oczko wodne, oznaczone na rysunku planu – do zachowania.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,80, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu: obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni oraz oczka wodnego;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 13,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 30° - 40°; pokrycie dachów stromych dachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonych na rysunku planu: obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni oraz oczka wodnego;

f) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla usług oświaty i usług sportu – min. 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonych na rysunku planu: obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni oraz oczka wodnego,
- dla usług zdrowia – min. 20% powierzchni działki budowlanej; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonych na rysunku planu: obszaru wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni oraz oczka wodnego;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2,5 ha;

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

a) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia DN 300 ze strefą kontrolowaną o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. b; dopuszcza się przełożenie gazociągu.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic: 39 KD-L 1/2, 46 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

c) dopuszcza się realizację wolno stojących lub wbudowanych stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilenia projektowanej zabudowy – w uzgodnieniu z gestorem sieci;

d) istniejące oczko wodne – do wykorzystania jako zbiornik retencyjny wód opadowych; przed wprowadzeniem wód opadowych do odbiornika, należy je podczyścić w urządzeniach podczyszczających;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 30 %.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

18. **KARTA TERENU O NUMERZE 34**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,54 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZL – LASY

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;

b) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi wewnętrznej 58 KDW;

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą – nie ustala się.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 35**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy;

b) zachować kapliczkę przydrożną otoczoną grupą drzew;

c) zakaz grodzenia;

d) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

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 ulic 39 KD-L 1/2 i 49 KD-D1/2;

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą – nie ustala się.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%; nie dotyczy terenu własności gminy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

20. **KARTA TERENU O NUMERZE 36**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,10 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP,K – ZIELEŃ URZĄDZONA, TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony 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;

b) zakaz grodzenia;

c) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) na terenie ustala się lokalizację zbiornika retencyjnego lub urządzeń do retencjonowania lub wsiąkania wód opadowych wraz z urządzeniami podczyszczającymi wody opadowe w rejonie orientacyjnie wskazanym na rysunku planu; szczegółowa lokalizacja może być zmieniona stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia; zapewnić dojazd do zbiornika oraz plac manewrowy;

c) na terenie ustala się teren urządzeń odprowadzania ścieków sanitarnych (przepompownia), orientacyjnie wskazany symbolem K na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja i wielkość działki mogą być zmienione stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 50 KD-D 1/2;

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą – nie ustala się.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

21. **KARTA TERENU O NUMERZE 37**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,41 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

G – TERENY URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA

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 budynków i budowli związanych z funkcjonowaniem i obsługą urządzeń gazowniczych;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 4,0 m;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;

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

g) należy zachować otwarty rów odwadniający oznaczony na rysunku planu;

h) zakaz umieszczania reklam.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 ze strefą kontrolowaną o szerokości 8,0 m (4,0 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. a;

b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 i DN 200 ze strefą ograniczeń o szerokości 40,0 m (20,0 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. b;

c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. c;

d) na terenie położona jest stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa I stopnia „Wiczlino” oraz węzeł gazowy – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. d.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ul. Wiczlińskiej oraz od ulicy 41 KD-D 1/2 i 54 KDW;

b) należy zachować otwarty rów odwadniający oznaczony na rysunku planu;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

22. **KARTA TERENU O NUMERZE 38**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KS – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU SAMOCHODOWEGO (pętla autobusowa)

a) dopuszcza się realizację parterowego budynku socjalnego dla kierowców, zlokalizowanego w sposób niekolidujący z ruchem pojazdów i ruchem pasażerskim.

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) intensywność zabudowy – nie ustala się, intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 5,0 m;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;

e) powierzchnia zabudowy – do 60 m^2;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki budowlanej;

g) zakaz grodzenia;

h) zakaz umieszczania reklam.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. c; dopuszcza się przełożenie gazociągu.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic: 40 KD-D 1/2, 42 KD-D 1/2 i od ul. Wiczlińskiej;

b) dopuszcza się realizację wolno stojącej lub wbudowanej stacji transformatorowej – w uzgodnieniu z gestorem sieci;

c) ustala się lokalizację urządzeń do magazynowania i rozsączania wód opadowych, orientacyjnie wskazaną symbolem K na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja może być zmieniona stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;

d) dopuszcza się teren urządzeń odprowadzania ścieków sanitarnych (przepompownia), orientacyjnie wskazany symbolem K na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja i wielkość działki mogą być zmienione stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

23. **KARTA TERENU O NUMERZE 39**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 3,24 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajduje się część strefy ochrony archeologicznej, wpisanej do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują przepisy i zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) na terenie znajduje się część strefy ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) 15,0 m, 18,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się realizację zatok autobusowych na terenie sąsiednim – poza obszarem objętym granicami niniejszego planu – w linach rozgraniczających ulicy zbiorczej (głównej), której przebieg planowany jest równolegle do ulicy lokalnej 39 KD-L 1/2.

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

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

8) INNE ZAPISY

a) w przekroju ulicy przewidzieć trasę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);

b) przez teren przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. c;

c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

24. **KARTY TERENÓW O NUMERACH 40 – 47**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **40** – 1,33 ha

b) teren nr **41** – 0,15 ha

c) teren nr **42** – 0,31 ha

d) teren nr **43** – 0,13 ha

e) teren nr **44** – 0,06 ha

f) teren nr **45** – 0,07 ha

g) teren nr **46** – 0,54 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA

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) zaleca się wprowadzenie zadrzewień przyulicznych, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla ulicy 40 KD-D 1/2 – 12,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla ulicy 41 KD-D 1/2 – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla ulicy 42 KD-D 1/2 – min. 12,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla ulicy 43 KD-D 1/2 – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

e) dla ulicy 44 KD-D 1/2 – min. 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania; dopuszcza się korektę linii rozgraniczających placu do zawracania w uzgodnieniu z zarządcą dróg;

f) dla ulicy 45 KD-D 1/2 – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

g) dla ulicy 46 KD-D 1/2 – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

8) INNE ZAPISY:

a) część terenu 40 KD-D 1/2, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) na terenie 41 KD-D 1/2 zachować otwarty rów odwadniający oznaczony na rysunku planu;

c) w przypadku lokalizacji zabudowy szpitala na obu terenach – 31 UZ,UO i 32 UZ,UO dopuszcza się realizację części zabudowy nad ulicą 43 KD-D 1/2;

d) w przekroju ulic 40 KD-D 1/2 i 42 KD-D 1/2 przewidzieć trasę rowerową;

e) przez tereny 40 KD-D 1/2, 41 KD-D 1/2, 42 KD-D 1/2 i 46 KD-D 1/2 przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. c;

f) na terenie 42 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

25. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 48 – 51**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **47** – 0,10 ha

b) teren nr **48** – 0,23 ha

c) teren nr **49** – 0,47 ha

d) teren nr **50** – 0,16 ha

e) teren nr **51** – 0,26 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA

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) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla ulicy 48 KD-D 1/2 – min. 7,5 m i zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla pozostałych ulic – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

c) w ulicach 48 KD-D 1/2 – 51 KD-D 1/2 urządzić place do zawracania.

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

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

8) INNE ZAPISY

a) część terenu 51 KD-D 1/2, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) przez tereny 48 KD-D 1/2 i 51 KD-D 1/2 zapewnić dojazd do gruntów leśnych służbom leśnym, komunalnym i jednostkom straży pożarnej;

c) na terenach 48 KD-D 1/2 i 51 KD-D 1/2 ustala się lokalizację urządzeń do retencjonowania i wsiąkania wód opadowych orientacyjnie wskazaną symbolem K na rysunku planu – szczegółowe lokalizacje mogą być zmienione stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;

d) na terenie 51 KD-D 1/2 ustala się teren urządzeń odprowadzania ścieków sanitarnych (przepompownia), orientacyjnie wskazany symbolem K na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja i wielkość działki mogą być zmienione stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne.

26. **KARTA TERENU O NUMERZE 52**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 52 – 0,16 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY

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) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu, ciąg zakończony placem do zawracania.

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

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

8) INNE ZAPISY

a) na terenie ustala się lokalizację urządzeń do retencjonowania i wsiąkania wód opadowych orientacyjnie wskazaną symbolem K na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja może być zmieniona stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;

b) przez teren zapewnić dojazd do gruntów leśnych służbom leśnym, komunalnym i jednostkom straży pożarnej.

27. **KARTA TERENU O NUMERZE 53**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X – CIĄG PIESZO-ROWEROWY – ogólnodostępny

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) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 4,0 m.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

8) INNE ZAPISY – nie ustala się.

28. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 54 – 59**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2208

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **54** – 0,12 ha

b) teren nr **55** – 0,11 ha

c) teren nr **56** – 0,09 ha

d) teren nr **57** – 0,10 ha

e) teren nr **58** – 0,08 ha

f) teren nr **59** – 0,27 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KDW – DROGA WEWNĘTRZNA

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) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 54 KDW – min. 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla drogi 55 KDW – min. 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla drogi 56 KDW – min. 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla drogi 57 KDW – min. 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

e) dla drogi 58 KDW – min. 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

f) dla drogi 59 KDW – 7,0 m, 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

g) drogi 54 KDW, 55 KDW i 58 KDW zakończone placami do zawracania.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

8) INNE ZAPISY

a) części terenu 59 KDW, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) część terenu 54 KDW położona jest w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, wskazanej na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit b;

c) przez teren 59 KDW przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń o szerokości 3,0 m (1,5 m po obu stronach od osi gazociągu) – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. c;

d) na terenach 54 KDW, 58 KDW i 59 KDW ustala się lokalizacje urządzeń do retencjonowania i wsiąkania wód opadowych orientacyjnie wskazane symbolem K na rysunku planu – szczegółowe lokalizacje mogą być zmienione stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacyjne;

e) przez tereny 54 KDW, 58 KDW i 59 KDW zapewnić dojazd do gruntów leśnych służbom leśnym, komunalnym i jednostkom straży pożarnej.

§ 14. 1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej, w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;

4) strefy dopuszczalnej lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) minimalny zakres przestrzenny zamierzenia budowlanego;

7) granice stref ochrony archeologicznej;

8) kapliczka do zachowania;

9) drzewa objęte ochroną zachowawczą;

10) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

11) obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;

12) oczka wodne do zachowania;

13) rów odwadniający do zachowania;

14) orientacyjne lokalizacje projektowanych zbiorników retencyjnych otwartych;

15) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);

16) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny).

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

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

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

§ 16. W granicach objętych niniejszym planem traci moc:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 mm; Prob 8,4 MPa wraz ze strefą ochronną na trasie przebiegu przez teren miasta Gdyni, zatwierdzony uchwałą nr XXIX/1003/01 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 kwietnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 30 lipca 2001 r. Nr 58, poz. 646),

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Prob 8,4 MPa Włocławek - Gdynia wraz ze strefą ochronną i urządzeniami towarzyszącymi - na trasie przebiegu przez teren miasta Gdyni - odcinek południowy zatwierdzony uchwałą nr XXIX/1003/01 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 28 stycznia 2004 r. Nr 11, poz. 205).

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

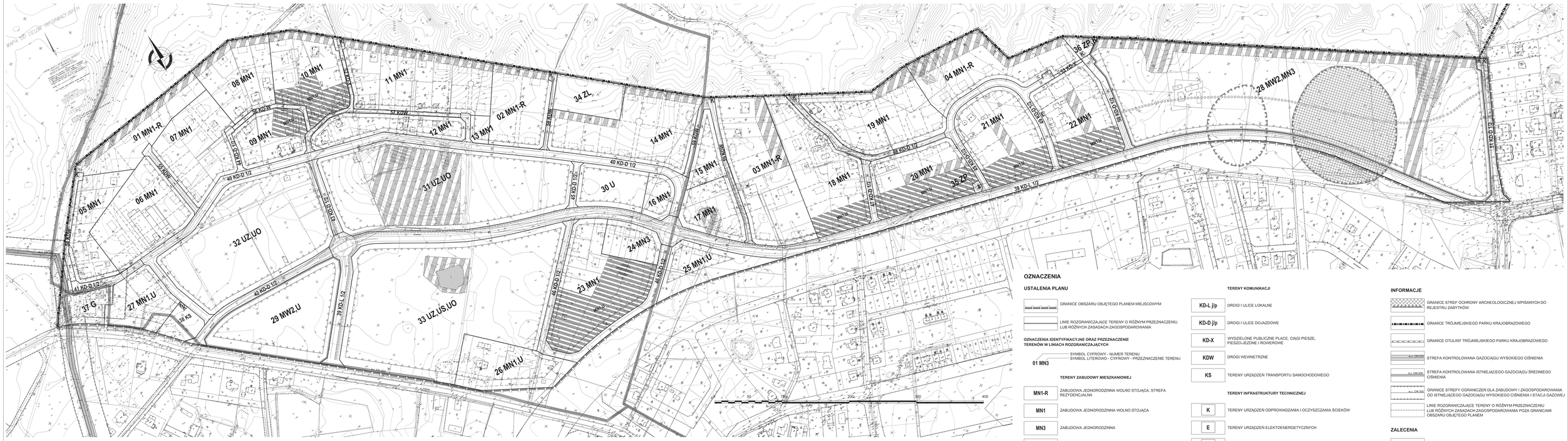
Przewodniczący Rady Miasta
Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY CHWARZNO-WICZLINO W GDYNI, REJON NIEMOTOWA I UL. CHWARZNIEŃSKIEJ

NR PLANU 2208

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 2000



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

- SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
- SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

01 MN3

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN1-R — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA
- MN1 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- MN3 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA
- MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U — ZABUDOWA USŁUGOWA
- UZ — USŁUGI ZDROWIA
- UO — USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
- US — USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- MN1,U — STREFY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI USŁUG NA TERENACH ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZL — LASY
- ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-L j/p — DROGI I ULICE LOKALNE
- KD-D j/p — DROGI I ULICE DOJAZDOWE
- KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE I ROWEROWE
- KDW — DROGI WEWNĘTRZNE
- KS — TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU SAMOCHODOWEGO

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- K — TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
- E — TERENY URZĄDZEŃ ELEKTOENERGETYCZNYCH
- G — TERENY URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MINIMALNY ZAKRES PRZESTRZENNY ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO
- GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- KAPLICZKA DO ZACHOWANIA
- DRZEWA OBJĘTE OCHRONĄ ZACHOWAWCZĄ
- OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI
- OBSZARY POTENCJALNIE NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- OCZKA WODNE DO ZACHOWANIA
- RÓW ODWADNIAJĄCY DO ZACHOWANIA
- ORIENTACYJNE LOKALIZACJE PROJEKTOWANYCH ZBIORNIKÓW RETENCYJNYCH OTWARTYCH
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE POZA ULICAMI I WYDZIELONYM CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

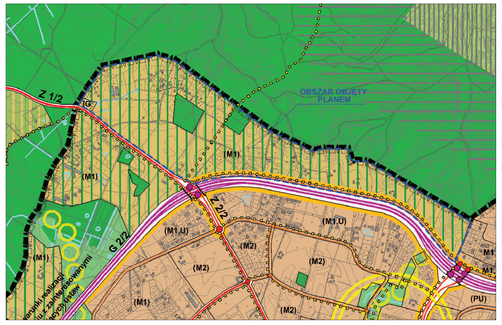
INFORMACJE

- GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICE TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICE OTULINY TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- w.c. DN 500 — STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- s.c. DN 200 — STREFA KONTROLOWANA ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- w.c. DN 500 — GRANICE STREFY OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OD ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA I STACJI GAZOWEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ZALECENIA

- ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI I DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY MESZKANIOWEJ
- PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

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


OBSZAR OBJĘTY PLANEM
Z 1/2
G
(M1)
(M1,U)
(M2)
(PU)
Z 2/2
G 2/2
(M1,U)
(M1,U)
(M2)
(M2)
(M1)
(M1)
(M2)
(M2)
(M1)
(M1)
(M2)
(M2)
(M1)
(M1