UCHWAŁA NR LVIII/1776/23
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 22 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Jana Skrzetuskiego, bpa J. Pelczara i kard. S. Wyszyńskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.[2)]), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Jana Skrzetuskiego, bpa J. Pelczara i kard. S. Wyszyńskiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Jana Skrzetuskiego, bpa J. Pelczara i kard. S. Wyszyńskiego, oznaczony numerem ewidencyjnym 2209, obejmujący obszar o powierzchni 132,4 ha, którego granice określone zostały na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 75 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 75 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
   a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca**
      Dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej,
   b) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań**
      W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej,
   c) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna**
      Dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych na zasadach określonych dla terenów MW1;
2) Tereny zabudowy usługowej:
   a) **U – Zabudowa usługowa**
      Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu,
   b) **UO – Usługi oświaty i wychowania**;
3) Tereny użytkowane rolniczo:
   a) **R – Tereny rolnicze**,
   b) **RM – Tereny zabudowy zagrodowej**
      Zabudowa zagrodowa gospodarstwa rolnego lub hodowlanego obejmuje budynek mieszkalny jednorodzinny i budynki gospodarcze lub inwentarskie związane z prowadzeniem gospodarstwa (zgodnie z zapisami w kartach terenów), dopuszcza się prowadzenie usług agroturystycznych;
4) Tereny zieleni i wód:
   a) **ZE – Zieleń ekologiczno-krajobrazowa**

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463, 1688.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029.

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

b) **ZP – Zieleń urządzona**,

c) **ZL – Lasy**;

5) Tereny komunikacji:

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

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

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

d) **KD-X – Wydzielone publicznie dostępne ciągi piesze**,

e) **KDW – Drogi wewnętrzne**.

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

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

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

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

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

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

§ 3

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

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

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

a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (obszarów leśnych, terenów zadrzewionych, cieków naturalnych, zbiorników wodnych itp.),

b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno-krajobrazowej, lasów oraz stref wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania jako tereny zieleni w granicach działek budowlanych,

c) wprowadzenie obowiązku realizacji szpalerów drzew w liniach rozgraniczających wytypowanych dróg (zgodnie z zapisami w kartach terenów);

3) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska;

4) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej – w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

5) kształtowanie przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności i sprzyjających nawiązywaniu relacji społecznych oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
6) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców.

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

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
1) obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2011 r. Nr 66 poz. 1458, z 2016 r. poz. 2946), w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
2) na obszarze objętym planem występują chronione gatunki płazów, ptaków, motyli – obowiązuje ochrona okazów gatunków, ich siedlisk i ostoi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, 1688, 1890);
3) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją.

2. Sposoby zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy powinny uwzględniać konieczność dostosowywania się do postępujących zmian warunków klimatycznych, w szczególności rozwiązywać problemy gospodarki wodnej i racjonalnego gospodarowania zasobem wód oraz ochrony warunków klimatycznych.

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

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

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
1) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych wg poniższych zasad:
   a) **inne obiekty o walorach kulturowych** obejmujące:
      – krzyż przydrożny, zlokalizowany przy ul. Suchej, dla którego obowiązuje ochrona lokalizacji, zabytkowej formy i substancji obiektu; w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;
2) na obszarze objętym planem znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – granice stref wskazano na rysunku planu; wszelkie roboty ziemne w obrębie stref wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych,

niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):

1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
   a) drogi publiczne,
   b) publicznie dostępny ciąg pieszy 73 KD-X,
   c) teren publicznej zieleni urządzonej 48 ZP;
2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, obejmujący:
   a) tereny zieleni urządzonej na terenach 40 U,ZP, 47 ZP,
   b) drogi wewnętrzne 74-75 KDW,
   c) place ogólnodostępne wyznaczone w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, które stanowić będą uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych,
   d) teren zieleni ekologiczno-krajobrazowej 45 ZE, obejmujący rezerwę terenu dla planowanych rozwiązań retencyjnych,
   e) ogólnodostępne ciągi piesze i rowerowe, na terenach 43-44 R,ZE, 45-46 ZE, 47 ZP;
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej i sprzyjający nawiązywaniu relacji społecznych, m.in. poprzez organizację ciągów pieszych i rowerowych w sposób czytelny i ciągły, stwarzający warunki dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się, przy zapewnieniu priorytetu ruchu pieszego, rowerowego, transportu zbiorowego, odpowiednie wyposażanie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych,
   b) zagospodarowanie przestrzeni publicznych i terenów ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju,
   c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych - usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę), stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych, przy spełnieniu warunków zawartych w § 11 ust. 2; tymczasowe obiekty budowlane muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości,
   d) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją w tym:
      – stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane stanowiska postojowe dla osób z niepełnosprawnością,
      – stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
      – w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględnić standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

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

§ 7

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

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujących tereny 01-05 U/MW2, 06-12 MW2:

1) zagospodarowanie działek budowlanych lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc

gromadzenia odpadów, a w przypadku nowo projektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców w ilości min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;

2) program parkingowy w obrębie zespołów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych lub parkingów w poziomie terenu; wyklucza się realizację boksów garażowych;

3) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców jest udostępnienie całej jej powierzchni wynikającej ze wskaźnika min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana.

§ 8

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

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

2) na części obszaru objętego planem mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu:

   a) na terenach wzdłuż drogi 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim, mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB),

   b) na terenach wzdłuż drogi 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim, mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (L_{DWN} 64 dB, L_N 59 dB),

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

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

§ 9

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1668, 1762, 1906, 2029).

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

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez projektowaną ul. Nową Chwarznieńską (w całości poza obszarem objętym planem);

2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:

   a) budowa drogi zbiorczej 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim,

b) budowa dróg lokalnych: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 53-55 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 57 KD-L 1/2, 58 KD-L 1/2 – ul. bpa J. Pelczara,
c) budowa dróg dojazdowych: 59 KD-D 1/2 – ul. Kormorana, 60 KD-D 1/2 – ul. Jana Skrzetuskiego, 61 KD-D 1/2 – ul. Ketlinga, 62 KD-D 1/2 – ul. Andrzeja Kmicica, 63-65 KD-D 1/2, 66 KD-D 1/2 – ul. Jagienki, 67-72 KD-D 1/2,
d) budowa ciągu pieszego 73 KD-X,
e) budowa dróg wewnętrznych: 74 KDW – ul. Kormorana, 75 KDW;

3) inwestycje kolejowe mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem – realizacja linii transportu szynowego wzdłuż terenów zieleni ekologiczno-krajobrazowej (lokalnego korytarza ekologicznego); zastosowane rozwiązania nie powinny naruszać ciągłości zieleni korytarza ekologicznego wzdłuż Potoku Wiczlińskiego;
4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
– min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
– w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 25 m^2, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, według wskaźników właściwych dla prowadzonej działalności,
b) budynki mieszkalne wielorodzinne – 0,8-1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
c) obiekty usługowe, biura, handel – min. 1 stanowisko postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej podstawowej,
d) hotele, pensjonaty, obiekty zamieszkania zbiorowego – min. 2 stanowiska postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej podstawowej,
e) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku,
f) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej w liczbie nie mniejszej niż:
– 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
– 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
– 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
– 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
g) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
– 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
– 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
– 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
– 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe – min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie,
b) obiekty usługowe, biura, handel – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 pow. użytkowej podstawowej,
c) hotele, pensjonaty, obiekty zamieszkania zbiorowego – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 pow. użytkowej podstawowej,
d) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;

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

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
2) odprowadzanie ścieków:
   a) do kanalizacji sanitarnej,
   b) na terenach 35 MN1 i 43 R,ZE, w miejscach oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu symbolem K, ustala się rezerwy terenu dla planowanych przepompowni ścieków sanitarnych;
3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) z terenów zabudowy jednorodzinnej – zagospodarować w granicach własnych działek,
   b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość, z zastrzeżeniem lit. c,
   c) na terenach 01-05 U/MW2, 06-12 MW2 ustala się wymóg zastosowania rozwiązań powierzchniowego zagospodarowania wód opadowych, obejmujących min. 10% powierzchni działki budowlanej,
   d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych,
   e) na terenie 10 MW2 wyznaczono orientacyjnie strefę o szerokości 6,0 m, stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej kanalizacji deszczowej, która do czasu jej realizacji powinna pozostać wolna od innego uzbrojenia podziemnego i nasadzeń,
   f) przez obszar objęty planem przepływa Potok Wiczliński, który wymaga odtworzenia; przy odtworzeniu potoku należy zapewnić w maksymalnym stopniu naturalne cechy koryta, jego ukształtowania i biologicznej obudowy oraz zapewnić dojazd do celów eksploatacyjnych,
   g) na terenie 45 ZE ustala się rezerwę terenu dla planowanych rozwiązań retencyjnych;
4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z sieci ciepłowniczej lub pompy ciepła lub ogrzewania elektrycznego lub indywidualnego źródła/źródeł ciepła pod warunkiem zapewnienia współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej nie wyższego niż 0,8,
   b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła w przypadku braku istnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej;
6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii;
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach;
8) gospodarka odpadami – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
9) inne zasady:
   a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c,
   b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych, rowerowych lub w strefach stanowiących rezerwy terenu dla planowanej infrastruktury technicznej, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów,
   c) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych,
   d) określone w kartach terenów intensywności wykorzystania terenu, wysokości zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i działek, na których te obiekty się znajdują.

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

4. Zawarte informacyjnie na rysunku planu zakładane rzędne projektowanych ulic, przedstawiają osiowe wysokości profili podłużnych docelowego układu drogowego w punktach charakterystycznych skrzyżowań oraz w punktach środkowych łuków pionowych dróg. Wartości wskazano na podstawie koncepcji rozwoju sieci transportowej oraz koncepcji rozwoju infrastruktury technicznej obejmującej zachodnią część dzielnicy Chwarzno-Wiczlino. Ewentualne zmiany zakładanych rzędnych powinny być poprzedzone analizą ich wpływu na pozostałe elementy układu transportowego i planowanej infrastruktury technicznej.

§ 11

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

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

§ 12

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

§ 13

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
2) ***„obowiązującej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
   a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m,
   c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji,
   d) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w strefach o wymiarach 5 m x 5 m od narożników wyznaczonych liniami zabudowy, a także w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
3) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru

i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m,

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

d) w przypadku docieplania budynków istniejących nie dotyczy warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m,

e) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;

4) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);

5) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);

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

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

§ 14

1. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 01-02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **01** – 2,32 ha,
   b) teren nr **02** – 2,98 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**,
   b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
   c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
   d) na terenach ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni, w których obowiązują poniższe zasady:
      – należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej wegetacji roślin, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,
      – obowiązuje wymóg realizacji zieleni wysokiej, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających jej długotrwały wzrost w warunkach miejskich, stanowiącej co najmniej 20% powierzchni każdej strefy, przy czym do obliczeń należy przyjąć docelową powierzchnię rzutu korony drzewa, lecz nie mniejszą niż 25 m^2,
      – dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych i dojazdów na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni każdej strefy,

– dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 18 m; na terenie w bezpośrednim sąsiedztwie placu ogólnodostępnego, o którym mowa w lit. h, dopuszcza się usytuowanie maksymalnie dwóch lokalnych dominant wysokościowych – podwyższenie wysokości budynków do 25 m, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 1,5 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, przy czym powierzchnia rzutu każdej z dominant nie może przekroczyć 300 m^2,

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

– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,

– liczba kondygnacji – do 5 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, z zastrzeżeniem lokalnych dominant wysokościowych, dla których nie określa się liczby kondygnacji,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:

– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem budynków w bezpośrednim sąsiedztwie placu ogólnodostępnego, o którym mowa w lit. h, dla których dopuszcza się dachy płaskie,

– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) linie zabudowy:

– obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z poniższymi zastrzeżeniami:

i) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące wycofanie zabudowy przylegającej bezpośrednio do obszaru placu ogólnodostępnego, o którym mowa w lit. h, z możliwością wycofania ścian budynków w formie podcieni i loggii o nie więcej niż 1,8 m w stosunku do obszaru placu ogólnodostępnego,

ii) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące wycofanie ścian budynków w formie podcieni i loggii o nie więcej niż 1,8 m w stosunku do linii zabudowy,

– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),

h) na terenach, w miejscach oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować place ogólnodostępne o powierzchni min. 1500 m^2 każdy, stanowiące uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych, na których obowiązują poniższe zasady:

– place należy lokalizować w pasie terenu o szerokości co najmniej 10 m, lecz nie większej niż 25 m od linii rozgraniczających drogi 57 KD-L 1/2,

– obowiązuje wymóg spójnego kształtowania nawierzchni oraz oświetlenia i urządzenia zieleni wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury, z wykorzystaniem materiałów

o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadających przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych,
– obowiązuje wymóg realizacji zieleni wysokiej, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających jej długotrwały wzrost w warunkach miejskich, stanowiącej co najmniej 20% powierzchni każdego placu, przy czym do obliczeń należy przyjąć docelową powierzchnię rzutu korony drzewa, lecz nie mniejszą niż 25 m^2,
– należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej wegetacji roślin, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 20% powierzchni każdego placu,

i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
j) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy usługowej – 500 m^2,
– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
– do terenu 01 U/MW2 – od dróg: 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 57 KD-L 1/2, 67 KD-D 1/2,
– do terenu 02 U/MW2 – od dróg: 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 57 KD-L 1/2, 71 KD-D 1/2,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209
1) POWIERZCHNIA – 2,37 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągu usługowego oznaczonego na rysunku planu**,
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
d) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni, w której obowiązują poniższe zasady:
– należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej wegetacji roślin, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 50% powierzchni strefy,
– obowiązuje wymóg realizacji zieleni wysokiej, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających jej długotrwały wzrost w warunkach miejskich, stanowiącej co najmniej 20% powierzchni każdej strefy, przy czym do obliczeń należy przyjąć docelową powierzchnię rzutu korony drzewa, lecz nie mniejszą niż 25 m^2,

– dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni strefy,
– dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,1, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,1,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 18 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji – do 5 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
d) linie zabudowy:
– obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
h) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy usługowej – 500 m^2,
– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 55 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 04-05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **04** – 3,49 ha,

b) teren nr **05** – 3,89 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**,
   b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
   c) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa zagrodowa na terenie 05 U/MW2,
   d) na terenie 05 U/MW2 dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w zespół zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, w strefie wyznaczonej na rysunku planu;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
   c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
   d) wzdłuż drogi 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim, mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2,
   e) na terenach ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni, w których obowiązują poniższe zasady:
      – należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej wegetacji roślin, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,
      – obowiązuje wymóg realizacji zieleni wysokiej, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających jej długotrwały wzrost w warunkach miejskich, stanowiącej co najmniej 20% powierzchni każdej strefy, przy czym do obliczeń należy przyjąć docelową powierzchnię rzutu korony drzewa, lecz nie mniejszą niż 25 m^2, z zastrzeżeniem istniejącej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej, której nie dotyczy niniejsze ustalenie,
      – dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych i dojazdów na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni każdej strefy,
      – dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
      – dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w pkt 5;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      – dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 1,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,
      – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,5,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
         i) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 15 m,
         ii) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – do 12 m,

– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż: 1 m dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej, 0,5 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji:
i) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) linie zabudowy:
– obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące wycofanie ścian budynków w formie podcieni i loggii o nie więcej niż 1,8 m w stosunku do linii zabudowy,
– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem placów, o których mowa w lit. h,

e) powierzchnia zabudowy:
– dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna:
– dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),

h) na terenach, w miejscach oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować place ogólnodostępne, które stanowić będą uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych; powierzchnia każdego placu powinna wynosić co najmniej 500 m^2; na placach dopuszcza się realizację zieleni wysokiej i obiektów małej architektury,

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy usługowej – 500 m^2,

– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie,
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – 600 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej – 18 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – 19 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
– do terenu 04 U/MW2 – od dróg: 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 70 KD-D 1/2, 71 KD-D 1/2,
– do terenu 05 U/MW2 – od dróg: 58 KD-L 1/2 – ul. bpa J. Pelczara, 71 KD-D 1/2, 72 KD-D 1/2; dopuszcza się dojazd od drogi 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim – w strefie lokalizacji zjazdu z drogi publicznej na teren zabudowy, poza którą nie dopuszcza się dodatkowych zjazdów, z zastrzeżeniem możliwości utrzymania istniejącego zjazdu do zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,

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

9) INNE ZAPISY – na terenie 05 U/MW2 znajduje się dawna lokalizacja historycznego siedliska utrwalonego m.in. na mapach topograficznych z początku XX w.

4. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 06-10**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **06** – 2,54 ha,
b) teren nr **07** – 3,65 ha,
c) teren nr **08** – 2,75 ha,
d) teren nr **09** – 7,44 ha,
e) teren nr **10** – 2,40 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,
b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa zagrodowa na terenie 09 MW2,
c) na terenie 09 MW2 dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w zespół zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, w strefie wyznaczonej na rysunku planu;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
c) na terenach ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni, w których obowiązują poniższe zasady:
– należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej wegetacji roślin, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,
– obowiązuje wymóg realizacji zieleni wysokiej, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających jej długotrwały wzrost w warunkach miejskich, stanowiącej co najmniej 20% powierzchni każdej strefy, przy czym do obliczeń należy przyjąć docelową powierzchnię rzutu korony drzewa, lecz nie mniejszą niż 25 m^2,
– na terenach 06 MW2, 07 MW2 dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych i dojazdów na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni części każdej strefy znajdującej się pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi 69 KD-D 1/2 a liniami zabudowy, w pozostałej części strefy dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni tej części strefy,
– na terenach 08 MW2, 09 MW2 dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych i dojazdów na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni każdej strefy,

– na terenie 10 MW2 dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych i dojazdów na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni strefy znajdującej się pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi 67 KD-D 1/2 a liniami zabudowy, w pozostałej strefie dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni tej części strefy,
– dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

d) na terenie 07 MW2 wzdłuż drogi 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim, mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – części terenów 06 MW2, 07 MW2 położone są w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
– dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – do 1,0 w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,5,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
i) dla zabudowy wielorodzinnej – do 15 m,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – do 12 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m dla zabudowy wielorodzinnej, 0,5 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji:
i) dla zabudowy wielorodzinnej – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy:
– dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna:

– dla zabudowy wielorodzinnej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy wielorodzinnej – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie,
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – 600 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy wielorodzinnej – 18 m,
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – 19 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
– do terenu 06 MW2 – od dróg: 55 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 69 KD-D 1/2,
– do terenu 07 MW2 – od dróg: 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 69 KD-D 1/2; dopuszcza się dojazd od drogi 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim – w strefie lokalizacji zjazdu z drogi publicznej na teren zabudowy, poza którą nie dopuszcza się dodatkowych zjazdów,
– do terenu 08 MW2 – od dróg: 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 70 KD-D 1/2, 71 KD-D 1/2,
– do terenu 09 MW2 – od dróg: 57 KD-L 1/2, 58 KD-L 1/2 – ul. bpa J. Pelczara, 71 KD-D 1/2, 72 KD-D 1/2,
– do terenu 10 MW2 – od dróg: 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 66 KD-D 1/2 – ul. Jagienki, 67 KD-D 1/2,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,

c) na terenie 10 MW2 wyznaczono orientacyjnie strefę stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej kanalizacji deszczowej, obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3,

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

9) INNE ZAPISY – na terenie 09 MW2 znajduje się dawna lokalizacja historycznego siedliska utrwalonego m.in. na mapach topograficznych z początku XX w.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 11**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA – 1,85 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

c) na terenie ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni, w których obowiązują poniższe zasady:
– należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej wegetacji roślin, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,

– obowiązuje wymóg realizacji zieleni wysokiej, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających jej długotrwały wzrost w warunkach miejskich, stanowiącej co najmniej 20% powierzchni każdej strefy, przy czym do obliczeń należy przyjąć docelową powierzchnię rzutu korony drzewa, lecz nie mniejszą niż 25 m^2,
– dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych i dojazdów na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni strefy znajdującej się pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi 67 KD-D 1/2 a liniami zabudowy, w pozostałej strefie dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni tej części strefy,
– dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,9,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
i) w strefie A – do 15 m,
ii) w strefie B – do 12 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podane powyżej wysokości o nie więcej niż 1 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji:
i) w strefie A – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
ii) w strefie B – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
h) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 57 KD-L 1/2, 66 KD-D 1/2 – ul. Jagienki, 67 KD-D 1/2,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 12**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209
1) POWIERZCHNIA – 1,94 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
c) na terenie ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni, w których obowiązują poniższe zasady:
– należy zapewnić powierzchnię służącą naturalnej wegetacji roślin, retencji wód opadowych, stanowiącą co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,
– obowiązuje wymóg realizacji zieleni wysokiej, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających jej długotrwały wzrost w warunkach miejskich, stanowiącej co najmniej 20% powierzchni każdej strefy, przy czym do obliczeń należy przyjąć docelową powierzchnię rzutu korony drzewa, lecz nie mniejszą niż 25 m^2,
– dopuszcza się realizację niezbędnych ciągów pieszych na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni każdej strefy,
– dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,7,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
– szerokość elewacji każdej z nadziemnych części budynków – do 25 m; ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy nadziemnymi częściami budynków – min. 8 m, przy czym wymóg ten nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
h) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 57 KD-L 1/2, 58 KD-L 1/2 – ul. bpa J. Pelczara, 66 KD-D 1/2 – ul. Jagienki,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 13-16**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **13** – 0,99 ha,
b) teren nr **14** – 0,55 ha,
c) teren nr **15** – 0,69 ha,
d) teren nr **16** – 0,83 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ**,
b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa usługowa na terenie 13 MN1,MW1;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
c) na terenie 16 MN1,MW1 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni; w granicach strefy dopuszcza się obiekty małej architektury, ciągi piesze, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy usługowej – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,5,
– dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – do 1,1, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,6,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,

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

c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy usługowej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
– dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań, zabudowy usługowej – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),

h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej,

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy usługowej – 600 m^2,
– dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – 675 m^2, lecz nie mniej niż 225 m^2/mieszkanie,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
– dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy usługowej – 19 m,
– dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – 18 m,

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
– do terenu 13 MN1,MW1 – od dróg: 57 KD-L 1/2, 75 KDW,
– do terenu 14 MN1,MW1 – od dróg: 66 KD-D 1/2 – ul. Jagienki, 75 KDW,
– do terenu 15 MN1,MW1 – od dróg: 57 KD-L 1/2, 75 KDW,
– do terenu 16 MN1,MW1 – od dróg: 57 KD-L 1/2, 58 KD-L 1/2 – ul. bpa J. Pelczara,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,

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

9) INNE ZAPISY – na terenie 13 MN1,MW1 znajduje się dawna lokalizacja historycznego siedliska utrwalonego m.in. na mapach topograficznych z początku XX w.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 17**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA – 2,91 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
   b) na terenie ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu korony wyklucza się naruszanie systemu korzeniowego poprzez przekształcenia powierzchni ziemi lub realizację zabudowy oraz nakazuje się zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,
   c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,7,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 16 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
      – liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
   c) rodzaj dachu:
      – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
      – dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
      – w przypadku dachów płaskich, co najmniej 50% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
   f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
   g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m,
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 55 KD-L 1/2, 69 KD-D 1/2,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 18-21**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **18** – 1,91 ha,
   b) teren nr **19** – 1,27 ha,
   c) teren nr **20** – 2,79 ha,

d) teren nr **21** – 2,70 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**,
   b) na terenach 20-21 MN1 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN1,U,
   c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
   d) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa zagrodowa na terenie 21 MN1;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
   c) na terenie 21 MN1 należy zachować istniejący zbiornik wodny, wskazany orientacyjnie na rysunku planu;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,4,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
      – liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
   c) rodzaj dachu:
      – stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
      – dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
   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) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
   h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub obiektu usługowo-mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
   i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;
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 – 19 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°,
d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych, niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
– do terenu 18 MN1 – od dróg: 53 KD-L 1/2, 59 KD-D 1/2 – ul. Kormorana,
– do terenu 19 MN1 – od dróg: 59 KD-D 1/2 – ul. Kormorana, 74 KDW – ul. Kormorana,
– do terenu 20 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 53 KD-L 1/2, 59 KD-D 1/2 – ul. Kormorana, 60 KD-D 1/2 – ul. Jana Skrzetuskiego, 74 KDW – ul. Kormorana; dopuszcza się dojazd do istniejącej przepompowni ścieków (częściowo poza obszarem objętym planem) – poprzez teren oznaczony symbolem 141 ZP w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejonu ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 5 lipca 2017 r., poz. 2518),
– do terenu 21 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 53 KD-L 1/2, 60 KD-D 1/2 – ul. Jana Skrzetuskiego,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – na terenie 21 MN1 znajduje się dawna lokalizacja historycznego siedliska utrwalonego m.in. na mapach topograficznych z początku XX w.

10. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 22-27**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **22** – 2,69 ha,
b) teren nr **23** – 1,77 ha,
c) teren nr **24** – 1,32 ha,
d) teren nr **25** – 1,21 ha,
e) teren nr **26** – 3,03 ha,
f) teren nr **27** – 2,14 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**,
b) na terenach 22-24 MN1 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN1,U,
c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
d) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa zagrodowa na terenie 27 MN1;

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu 24 MN1 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,4,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,

– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

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) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub obiektu usługowo-mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
– do terenu 22 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 54 KD-L 1/2, 61 KD-D 1/2 – ul. Ketlinga, 63 KD-D 1/2,
– do terenu 23 MN1 – od ul. Jana Kazimierza (poza obszarem objętym planem), od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 61 KD-D 1/2 – ul. Ketlinga,
– do terenu 24 MN1 – od ul. Jana Kazimierza (poza obszarem objętym planem), od ul. Andrzeja Kmicica (poza obszarem objętym planem) poprzez teren 48 ZP, od dróg: 61 KD-D 1/2 – ul. Ketlinga, 62 KD-D 1/2 – ul. Andrzeja Kmicica,
– do terenu 25 MN1 – od dróg: 54 KD-L 1/2, 61 KD-D 1/2 – ul. Ketlinga, 63 KD-D 1/2,
– do terenu 26 MN1 – od ul. Andrzeja Kmicica (poza obszarem objętym planem), od dróg: 54 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, 61 KD-D 1/2 – ul. Ketlinga, 62 KD-D 1/2 – ul. Andrzeja Kmicica,
– do terenu 27 MN1 – od ul. Oleńki Billewiczówny (poza obszarem objętym planem), od drogi 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY

a) na terenie 27 MN1 znajduje się dawna lokalizacja historycznego siedliska utrwalonego m.in. na mapach topograficznych z początku XX w,
b) przez teren 27 MN1 dopuszcza się dojazd do terenu 46 ZE.

11. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 28-31**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **28** – 0,90 ha,
b) teren nr **29** – 2,31 ha,
c) teren nr **30** – 0,97 ha,
d) teren nr **31** – 1,15 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**,
b) na terenach 29-31 MN1 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN1,U,
c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,85, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,35,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
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) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub obiektu usługowo-mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
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 – 19 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 28 MN1 – od dróg: 53 KD-L 1/2, 64 KD-D 1/2,

– do terenu 29 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 53 KD-L 1/2, 64 KD-D 1/2,

– do terenu 30 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 64 KD-D 1/2,

– do terenu 31 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 64 KD-D 1/2,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 32-36**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **32** – 1,91 ha,

b) teren nr **33** – 1,21 ha,

c) teren nr **34** – 1,78 ha,

d) teren nr **35** – 0,53 ha,

e) teren nr **36** – 0,92 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

b) na terenach 32-34 MN1 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN1,U,

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

d) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa zagrodowa na terenach 32 MN1, 34 MN1, istniejąca zabudowa usługowa, usługowo-produkcyjna obejmująca przetwórstwo mięsne na terenie 32 MN1;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) na terenach 35 MN1, 36 MN1 ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni; w granicach stref dopuszcza się obiekty małej architektury, ciągi piesze, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,85, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,35,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

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

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

– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,

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) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub obiektu usługowo-mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
– do terenu 32 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 54 KD-L 1/2, 65 KD-D 1/2,
– do terenu 33 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 65 KD-D 1/2,
– do terenu 34 MN1 – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 55 KD-L 1/2, 65 KD-D 1/2,
– do terenu 35 MN1 – od dróg: 54 KD-L 1/2, 65 KD-D 1/2,
– do terenu 36 MN1 – od drogi 65 KD-D 1/2,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
c) na terenie 35 MN1 w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu symbolem K, ustala się rezerwę terenu dla planowanej przepompowni ścieków sanitarnych,
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – na terenach 32 MN1, 34 MN1 znajdują się dawne lokalizacje historycznych siedlisk utrwalonych m.in. na mapach topograficznych z początku XX w.

13. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 37-38**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **37** – 2,13 ha,
b) teren nr **38** – 1,35 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**,
b) na terenach dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanej na rysunku planu – MN1,U,

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
   b) na terenie 37 MN1 ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu korony wyklucza się naruszanie systemu korzeniowego poprzez przekształcenia powierzchni ziemi lub realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,
   c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,85, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,35,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
      – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
      – liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
   c) rodzaj dachu:
      – stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
      – dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
   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) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
   h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub obiektu usługowo-mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
   i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;
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 – 19 m,
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 37 MN1 – od dróg: 68 KD-D 1/2, 69 KD-D 1/2, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
      – do terenu 38 MN1 – od dróg: 68 KD-D 1/2, 69 KD-D 1/2, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
      – dopuszcza się dojazd od drogi 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim – do działek istniejących w momencie wejścia w życie planu, pozbawionych możliwości zapewnienia innego sposobu dojazdu, dla których dopuszcza się po jednym zjeździe poza obszarem skrzyżowań; w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powstałych na podstawie niniejszego planu, należy zapewnić wewnętrzną obsługę komunikacyjną poprzez ww. zjazdy,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 39**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209
1) POWIERZCHNIA – 0,04 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA – część terenu przeznaczonego pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) teren stanowi część działki budowlanej położonej w większości poza obszarem objętym planem – na terenie oznaczonym symbolem 101 MN1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejonu ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 5 lipca 2017 r., poz. 2518), może zostać uwzględniony przy bilansowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu łącznie z pozostałą częścią działki budowlanej;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 66 KD-D 1/2 – ul. Jagienki,
   b) wymagania parkingowe – nie wymaga się realizacji stanowisk postojowych,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 40**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209
1) POWIERZCHNIA – 0,28 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U,ZP – ZABUDOWA USŁUGOWA, ZIELEŃ URZĄDZONA**,
   b) funkcje wyłączone – zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, kultury, edukacji, turystyki, sportu i rekreacji;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
   b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,85, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,35,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,
g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 41-42**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **41** – 0,24 ha,
b) teren nr **42** – 0,18 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
RM – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1,
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,75, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 0,25,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– stromy o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
– dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
e) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej,
g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
– do terenu 41 RM – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 64 KD-D 1/2, poprzez teren 43 R,ZE,
– do terenu 42 RM – od drogi 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 69 KD-D 1/2, poprzez teren 44 R,ZE,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – na terenach znajdują się dawne lokalizacje historycznych siedlisk utrwalonych m.in. na mapach topograficznych z początku XX w.

17. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 43-44**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **43** – 6,43 ha,
b) teren nr **44** – 11,79 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
R,ZE – TERENY ROLNICZE, ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA;

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

b) na terenie 44 R,ZE ustala się obowiązek zachowania drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w zasięgu korony wyklucza się naruszanie systemu korzeniowego poprzez przekształcenia powierzchni ziemi;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) dopuszcza się ekstensywne użytkowanie rolnicze,

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

c) przez tereny przepływa Potok Wiczliński, który wymaga odtworzenia, o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. f,

d) zagospodarowanie terenów należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi, wyróżniających się zadrzewień oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu,

e) ustala się lokalizacje ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, które stanowić będą również dojazd eksploatacyjny do Potoku Wiczlińskiego,

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 43 R,ZE – od dróg: 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 64 KD-D 1/2,

– do terenu 44 R,ZE – od dróg: 51 KD-Z 1/2 – planowanego przedłużenia ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim – do działek istniejących w momencie wejścia w życie planu, pozbawionych możliwości zapewnienia innego sposobu dojazdu, dla których dopuszcza się po jednym zjeździe poza obszarem skrzyżowań, 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym, 55 KD-L 1/2, 69 KD-D 1/2,

b) na terenie 43 R,ZE w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu symbolem K, ustala się rezerwę terenu dla planowanej przepompowni ścieków sanitarnych,

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

9) INNE ZAPISY

a) przez teren 44 R,ZE zakłada się, w dalszej perspektywie, przebieg trasy lekkiego środka transportu szynowego lub innego środka komunikacji publicznej, orientacyjnie wskazany na rysunku planu, zgodnie z informacją zawartą w § 10 ust. 1 pkt 3,

b) przez teren 43 R,ZE dopuszcza się dojazd do terenów: 41 RM, 49-50 ZL,

c) przez teren 44 R,ZE dopuszcza się dojazd do terenu 42 RM,

d) na terenie 44 R,ZE zlokalizowany jest fragment historycznej drogi wiejskiej, reprezentującej układ podstawowych powiązań komunikacyjnych rejestrowanych od końca XVIII w., której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu.

18. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 45-46**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **45** – 7,93 ha,

b) teren nr **46** – 4,41 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na terenie 46 ZE należy zachować istniejący zbiornik wodny, wskazany orientacyjnie na rysunku planu;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
b) przez tereny przepływa Potok Wiczliński, który wymaga odtworzenia, o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. f,
c) na terenie 45 ZE ustala się rezerwę terenu dla planowanych rozwiązań retencyjnych, orientacyjnie wskazanych na rysunku planu,
d) zagospodarowanie terenów należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi, wyróżniających się zadrzewień oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu,
e) na terenach ustala się lokalizacje ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, które stanowić będą również dojazd eksploatacyjny do Potoku Wiczlińskiego i rozwiązań retencyjnych,
f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
– do terenu 45 ZE – od dróg: 54 KD-L 1/2, 55 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym,
– do terenu 46 ZE – od drogi 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym, poprzez teren 27 MN1,
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY
a) przez tereny zakłada się, w dalszej perspektywie, przebieg trasy lekkiego środka transportu szynowego lub innego środka komunikacji publicznej, orientacyjnie wskazany na rysunku planu, zgodnie z informacją zawartą w § 10 ust. 1 pkt 3,
b) przez północno-wschodnią część terenu 45 ZE przebiega istniejąca droga gruntowa; do czasu realizacji docelowego układu drogowego, obejmującego drogi 54 KD-L 1/2 i 56 KD-L 1/2, dopuszcza się użytkowanie tej części terenu 45 ZE zgodnie z dotychczasowym, drogowym przeznaczeniem, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 47**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209
1) POWIERZCHNIA – 2,04 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1,
b) należy dążyć do utrzymania istniejącego zadrzewienia w zakresie składu gatunkowego i formy, z zapewnieniem im właściwych warunków dalszego wzrostu, w szczególności wystarczającej ilości miejsca zabezpieczonego przed naruszeniem powierzchni ziemi, zmianą poziomu terenu i wolnego od szczelnej nawierzchni,
c) dopuszcza się usunięcie wybranych drzew zlokalizowanych w miejscach lokalizacji elementów zagospodarowania terenu, o których mowa w pkt 5;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni terenu,
c) ustala się wymóg realizacji ogólnodostępnych ciągów pieszych, które w powiązaniu z sąsiednimi terenami 45 ZE i 56 KD-L 1/2 stworzą spójny układ przestrzeni publicznych,
d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 56 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym,
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

20. **KARTA TERENU O NUMERZE 48**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209
1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – PUBLICZNA ZIELEŃ URZĄDZONA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1,
   b) ustala się realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu:
      – nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
      – lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach i zjazdach,
      – przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, niezbędnych dojazdów do działek zlokalizowanych na terenie 24 MN1 oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
   b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni terenu,
   c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ul. Andrzeja Kmicica (poza obszarem objętym planem),
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 24 MN1.

21. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 49-50**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **49** – 0,32 ha,
   b) teren nr **50** – 0,20 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZL – LASY;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – na terenach obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej, obiektów małej architektury, ciągów pieszych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 49 ZL – od drogi 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym poprzez teren 43 R,ZE,
      – do terenu 50 ZL – od drogi 52 KD-L 1/2 – planowanego przedłużenia ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym poprzez teren 43 R,ZE,
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

22. **KARTA TERENU O NUMERZE 51**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA – 3,64 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – planowane przedłużenie ul. kard. S. Wyszyńskiego w kierunku zachodnim;
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) ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu:
      – nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
      – lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach i zjazdach,
      – przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew,
      – dopuszcza się lokalne przerwanie ciągłości szpaleru drzew w celu lokalizacji rozwiązań służących zagospodarowaniu wód opadowych,
   c) ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY
   a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   b) w przekroju ulicy uwzględnić trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
   c) przez teren zakłada się, w dalszej perspektywie, przebieg trasy lekkiego środka transportu szynowego lub innego środka komunikacji publicznej, orientacyjnie wskazany na rysunku planu, zgodnie z informacją zawartą w § 10 ust. 1 pkt 3,
   d) na terenie zlokalizowany jest fragment historycznej drogi wiejskiej, reprezentującej układ podstawowych powiązań komunikacyjnych rejestrowanych od końca XVIII w., której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu.

23. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 52-58**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **52** – 2,12 ha,
   b) teren nr **53** – 1,41 ha,
   c) teren nr **54** – 0,61 ha,
   d) teren nr **55** – 0,92 ha,
   e) teren nr **56** – 1,76 ha,
   f) teren nr **57** – 1,06 ha,
   g) teren nr **58** – 1,08 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **52 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – planowane przedłużenie ul. Jana Kazimierza w kierunku południowym**,
   b) **53 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA**,

c) **54 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA**,
d) **55 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA**,
e) **56 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – planowane przedłużenie ul. Heleny Kurcewiczówny w kierunku południowym**,
f) **57 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA**,
g) **58 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. bpa J. Pelczara**;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1,
b) na terenach 52-53 KD-L 1/2, 56-58 KD-L 1/2, ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu:
– nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
– lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach i zjazdach,
– przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew,
– dopuszcza się lokalne przerwanie ciągłości szpaleru drzew w celu lokalizacji rozwiązań służących zagospodarowaniu wód opadowych,
c) na terenach 52-53 KD-L 1/2, 56-58 KD-L 1/2 ustala się realizację zieleni umożliwiającej retencję wód opadowych, zlokalizowanej poniżej poziomu powierzchni odwadnianej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie 52 KD-L 1/2 znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
– inne obiekty o walorach kulturowych obejmujące:
i) krzyż przydrożny, zlokalizowany przy ul. Suchej;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

7) INNE ZAPISY
a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
b) w przekrojach ulic uwzględnić trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
c) na terenach 52 KD-L 1/2, 55 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2, w miejscach kolizji przebiegu dróg z Potokiem Wiczlińskim, dopuszcza się zmianę przebiegu jego koryta oraz skanalizowanie w niezbędnym zakresie, przyjmując parametry oraz przekrój przepustu umożliwiający swobodny dostęp do skanalizowanej części potoku w celach konserwacyjnych oraz zachowanie ciągłości ekosystemów; należy zastosować rozwiązania zapewniające możliwość przejść dla drobnych zwierząt wzdłuż potoku,
d) przez tereny 55 KD-L 1/2, 56 KD-L 1/2 zakłada się, w dalszej perspektywie, przebieg trasy lekkiego środka transportu szynowego lub innego środka komunikacji publicznej, orientacyjnie wskazany na rysunku planu, zgodnie z informacją zawartą w § 10 ust. 1 pkt 3,
e) na terenie 52 KD-L 1/2 zlokalizowany jest fragment historycznej drogi wiejskiej, reprezentującej układ podstawowych powiązań komunikacyjnych rejestrowanych od końca XVIII w., której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu.

24. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 59-72**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **59** – 0,36 ha,
b) teren nr **60** – 0,44 ha,
c) teren nr **61** – 0,62 ha,
d) teren nr **62** – 0,10 ha,
e) teren nr **63** – 0,18 ha,
f) teren nr **64** – 0,75 ha,
g) teren nr **65** – 0,72 ha,
h) teren nr **66** – 0,58 ha,
i) teren nr **67** – 0,22 ha,

j) teren nr **68** – 0,24 ha,
k) teren nr **69** – 0,45 ha,
l) teren nr **70** – 0,23 ha,
m) teren nr **71** – 0,40 ha,
n) teren nr **72** – 0,34 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **59 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Kormorana**,
b) **60 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Jana Skrzetuskiego**,
c) **61 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Ketlinga**,
d) **62 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Andrzeja Kmicica**,
e) **63 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
f) **64 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
g) **65 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
h) **66 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Jagienki**,
i) **67 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
j) **68 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
k) **69 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
l) **70 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
m) **71 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
n) **72 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – 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 – część terenu 69 KD-D 1/2 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla drogi 59 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
b) dla drogi 60 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
c) dla drogi 61 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
d) dla drogi 62 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
e) dla drogi 63 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
f) dla drogi 64 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
g) dla drogi 65 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
h) dla drogi 66 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
i) dla drogi 67 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
j) dla drogi 68 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
k) dla drogi 69 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
l) dla drogi 70 KD-D 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
m) dla drogi 71 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,
n) dla drogi 72 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;

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

7) INNE ZAPISY – przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

25. **KARTA TERENU O NUMERZE 73**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209

1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – 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 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY – przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

26. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 74-75**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2209
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **74** – 0,34 ha,
b) teren nr **75** – 0,26 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **74 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Kormorana**,
b) **75 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – 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 74 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
b) dla drogi 75 KDW – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY – ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Jana Skrzetuskiego, bpa J. Pelczara i kard. S. Wyszyńskiego, w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) obowiązujące linie zabudowy;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
7) rejony lokalizacji placów ogólnodostępnych w obrębie terenów zabudowy;
8) obszary, na których dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w zespoły zabudowy jednorodzinnej;
9) ciągi usługowe w parterach;
10) drzewa do zachowania;
11) planowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
12) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania jako teren zieleni;
13) zbiorniki wodne do zachowania (lokalizacja orientacyjna);
14) rezerwy terenu dla planowanych rozwiązań retencyjnych (lokalizacja orientacyjna);
15) odtworzenie Potoku Wiczlińskiego (przebieg orientacyjny);
16) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);

17) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
18) strefy lokalizacji zjazdów z drogi publicznej na tereny zabudowy;
19) urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków (lokalizacja orientacyjna);
20) strefy stanowiące rezerwy terenu dla planowanej infrastruktury technicznej: K – kanalizacji deszczowej.

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

§ 16

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

3. Dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 17

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska

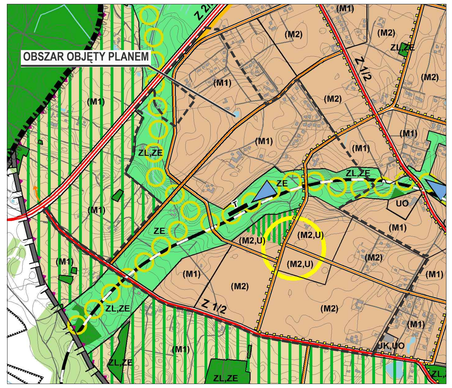
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY CHWARZNO-WICZLINO W GDYNI, REJON ULIC JANA SKRZETUSKIEGO, BPA J. PELCZARA I KARD. S. WYSZYŃSKIEGO

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 2000

2209

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVIII/1776/23
Rady Miasta Gdyni
z dnia 22 listopada 2023 r.

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



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA

- wskazane centra lokalne
- ciągi wielofunkcyjne

STREFY URBANISTYCZNE

- strefa miejska

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA

- tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej (łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp.) - PBC min. 90%
- lokalne korytarze ekologiczne
- wody powierzchniowe i cieki wodne

MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

- tereny o minimalnym udziale 60 - 80% powierzchni biologicznie czynnej (PBC)

STRUKTURA FUNKCJONALNA

- KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

(U, MU,... obszary istniejącej zabudowy
(U), (MU)... obszary rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE

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

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MS — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych
- M2 — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

TERENY ZIELENI

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

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- tereny lokalizacji zbiorników retencyjnych na ciekach - istniejąca / projektowana
- obszary możliwej lokalizacji lokalnych kotłowni na biomasę lub biogaz o mocy pow.100 kW (do 1 MW)

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI

(przedstawione na rysunku kształty projektowanych węzłów mają charakter schematyczny, projektowy i nie należy uznawać ich za przesądzone)

- drogi zbiorcze - klasy Z
- ważniejsze drogi lokalne - klasy L
- ważniejsze lokalne trasy rowerowe
- linie kolejowe
- przystanki kolejowe i Szybkiej Kolei Miejskiej i Pomorskiej Kolei Metropolitalnej / Północnej Kolei Aglomeracyjnej i lokalizacja środka transportu szynowego

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY

- otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Potwierdza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Urząd Miasta Gdyni Agata Sawyłłło-Nieukowiecka Referat Inwentaryzacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Identyfikator wydanego materiału zasobu	PNG.6642.4.35.2023
Data wykonania kopii	2023.07.27
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dagmara Hubo

Do celów służbowych

Teren zamknięty
(wg. Prawa geodezyjnego i kartograficznego)

0 50 100 200 300 400

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 U/MW2

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN1 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA
- MW1 — ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ
- MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U — ZABUDOWA USŁUGOWA
- UO — USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
- AK,UO — STREFY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI USŁUG NA TERENACH ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

- R — TERENY ROLNICZE
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

TERENY ZIELENI I WÓD

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

TERENY KOMUNIKACJI

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

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- A | B — STREFY O RÓŻNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
- REJONY LOKALIZACJI PLACÓW OGÓLNODOSTĘPNYCH W OBRĘBIE TERENÓW ZABUDOWY
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ PRZEKSZTAŁCENIE ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W ZESPOŁY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- CIĄGI USŁUGOWE W PARTERACH
- DRZEWA DO ZACHOWANIA
- PLANOWANE SZPALERY DRZEW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA JAKO TEREN ZIELENI
- ZBIORNIKI WODNE DO ZACHOWANIA (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- REZERWY TERENU DLA PLANOWANYCH ROZWIĄZAŃ RETENCYJNYCH (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- ODTWORZENIE POTOKU WICZLIŃSKIEGO (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- OGÓLNODOSTĘPNE CIĄGI PIESZE POZA DROGAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- STREFY LOKALIZACJI ZJAZDÓW Z DROGI PUBLICZNEJ NA TERENY ZABUDOWY
- K — URZĄDZENIA ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- K — STREFY STANOWIĄCE REZERWY TERENU DLA PLANOWANEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: K - KANALIZACJI DESZCZOWEJ

INFORMACJE

- GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- KRZYŻE
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG HISTORYCZNYCH DRÓG WIEJSKICH, REPREZENTUJĄCYCH UKŁAD PODSTAWOWYCH POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH REJESTROWANYCH OD KOŃCA XVIII W.
- TERENY WYSTĘPOWANIA STOKÓW O SPADKACH CO NAJMNIEJ 15° GDZIE RÓŻNICA WYSOKOŚCI WYNOSI POWYŻEJ 2,5 M
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- WARSTWICE OBRAZUJĄCE UKSZTAŁTOWANIE TERENU NA PODSTAWIE NUMERYCZNEGO MODELU TERENU Z 2020 R., SŁUŻĄCE OKREŚLENIU ŚREDNIEJ WYSOKOŚCI NATURALNEGO POZIOMU TERENU

ZALECENIA

- ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA MIEJSC POSTOJOWYCH W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH DROG I PLACÓW
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG LINII TRANSPORTU SZYNOWEGO
- T — ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW LINII TRANSPORTU SZYNOWEGO
- A — ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW AUTOBUSOWYCH
- 42,50 — ZAKŁADANE RZĘDNE PROJEKTOWANYCH ULIC
- PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI
ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY CHWARZNO-WICZLINO W GDYNI, REJON ULIC JANA SKRZETUSKIEGO, BPA J. PELCZARA **I KARD. S. WYSZYŃSKIEGO**

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Iwona Markelbi POIU nr G-0462/08
Z-CA DYREKTORA BIURA	dr inż. arch. Paulina Sowezyk POIU nr G-2312/07
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Arkadiusz Ziemiak POIU nr G-2130/06
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Marek Rybiński mgr inż. arch. Anna Majewska mgr Justyna Wieczerzak mgr Wioletta Podsiad dr inż. arch. Paulina Sowezyk, POIU nr G-2312/07
KOMUNIKACJA	mgr inż. Maciej Jendryczka mgr inż. Anna Maćkowiak
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Obruśniewska, POM/0247/POOS/09 mgr inż. Anna Bułkowicz, POM/0209/POOS/13 inż. Dariusz Stopczyk
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagan mgr Jan Kozierski mgr Gabriela Pluciewicz

PLAN NR	DATA	SKALA	NR RYS.
2209	listopad 2023	1:2000	1