

# UCHWAŁA NR XXXIX/858/10

## Radcy Miasta Gdyni

### z dnia 27 stycznia 2010 roku

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczińskiej i tzw. Wielkiej Roli**

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

#### § 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon ul. Wiczińskiej i tzw. Wielkiej Roli, oznaczony numerem ewidencyjnym 2205, obejmujący obszar o powierzchni 75,13 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż ul. Wiczińskiej,
- od południowego wschodu – wzdłuż linii rozgraniczającej projektowanej drogi biegnącej od węzła w Chwarznie do gminy Szemud,
- od południowego zachodu – wzdłuż górnego odcinka Potoku Wiczińskiego i południowej granicy dz. nr 84/2, dalej drogą leśną w kierunku tzw. Wielkiej Roli, następnie granicą lasu do ul. Wiczińskiej, obejmując obszar Wielkiej Roli,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

#### § 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 46 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 46 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

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

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

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

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

c) **MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza**

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

2) Tereny zabudowy usługowej:

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

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 roku, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku, Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413.

- a) **U – Zabudowa usługowa**
- b) **US – Usługi sportu i rekreacji**
- 3) Tereny użytkowane rolniczo:
  - a) **R – Tereny rolnicze**
  - b) **RM – Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych**
- 4) Tereny zieleni i wód:
  - a) **ZP – Zieleń urządzona**
  - b) **ZE – Zieleń ekologiczno – krajobrazowa**

Tereny zieleni przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urządzenia i stałej pielęgnacji. W szczególności są to tereny zadrzewień i zarośli, muraw i wrzosowisk, torfowisk, cieków, oczek wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwałe, półnaturalne łąki i pastwiska.
- c) **ZL – Lasy, dolesienia**
- d) **WS – Wody śródlądowe**
- 5) Tereny komunikacji:
  - a) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze**
  - b) **KD-D j/p – Drogi i ulice dojazdowe publiczne**
  - c) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi pieszce, pieszko – jezdne i rowerowe, parkingi**
  - d) **KDW – Drogi wewnętrzne**
  - e) **KDW-X – Ciągi pieszko – jezdne wewnętrzne**
- 6) Tereny infrastruktury technicznej:
  - a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**
  - b) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**
2. Usługi niezakładające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych nieakceptowanych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nadmierny ruch lub poziom pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytworzenie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.
3. Funkcja adaptowana jest to użytkowanie istniejące, niemieszczące się w opisanym w ust. 1 zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, a 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 terenu.
4. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach tych terenów w § 13.
5. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi ograniczony jest zapisami, określającymi funkcje wyłączone i adaptowane, zawartymi w kartach poszczególnych terenów w § 13.

### § 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
  - 1) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
    - a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (lasów, terenów zadrzewionych, terenów wód powierzchniowych itp.);
    - b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno – krajobrazowej oraz terenów wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;

- c) ochronę walorów krajobrazowych przez zachowanie terenów otwartych z ekspozycją ścian lasu;
- 2) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, w tym ograniczenie wysokości zabudowy na terenie objętym planem;
- 3) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
- 4) w kształtowaniu zabudowy należy dążyć do podporządkowania rozwiązań architektonicznych wymaganiom wynikającym z lokalnej tradycji budowlanej wyrażającej się w zasadach sytuowania zabudowy na działce, symetrii i proporcjach budynków, rodzaju i kacie nachylenia dachu oraz użytych materiałach budowlanych.
- 2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

#### § 4

- 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zachodnia część obszaru objętego planem położona jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonego rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego nr 57/06 z dnia 15 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 58, poz. 1194 z dn. 01.06.2006 r.); zachodnia część obszaru objętego planem położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego wyznaczonej ww. rozporządzeniem w celu zabezpieczenia parku przed zagrożeniami zewnętrznymi;
  - 2) na terenie objętym planem znajduje się obszar źródłiskowy Potoku Wiczińskiego, gdzie należy zapewnić regulację i odtworzenie Potoku Wiczińskiego w korycie otwartym; brzegi potoku umocnić materiałami naturalnymi;
  - 3) ochronie podlega krajobraz kulturowy Wielkiej Roli (polany śródlęsne), gdzie obowiązuje zachowanie obszaru otwartego polany, tj. wyłączenie z zabudowy jej centralnej części, zaś w miejscach dopuszczonej zabudowy obowiązuje ograniczenie powierzchni zabudowy oraz ustalenie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
  - 4) należy zachować drożność rowów melioracyjnych;
  - 5) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny leśne, torfowiska i tereny podmokłe;
  - 6) należy wprowadzić zieleni w ulicach, których parametry na to pozwalają.
- 2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

#### § 5

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

#### § 6

- 1. Na obszarze objętym planem ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) na obszarze objętym planem ustala się:
    - a) system ciągów pieszych przebiegających wzdłuż ulic oraz przez tereny leśne;
    - b) trasę i ścieżkę rowerową;
  - 2) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy zastosować udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących.
- 2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:
  - 1) zasady ogólne:

- a) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;
  - b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłączenie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
  - c) konstrukcja szyldu nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
  - d) zewnętrzna krawędź konstrukcji reklamy nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy konstrukcja reklamy sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod konstrukcją;
  - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak tablicy i tablice LCD;
  - f) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
- 2) zasady szczegółowe:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i zabudowy usługowej:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m<sup>2</sup> i reklam o pow. do 3,0 m<sup>2</sup> związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
    - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących;
  - b) tereny rolnicze, tereny zieleni i lasów:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam;
  - c) tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam.
3. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych powinny być ażurowe co najmniej powyżej 0,40 m od poziomu terenu, o całkowitej wysokości nie przekraczającej 1,60 m oraz dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane. Powierzchnia prześwitów części ażurowej powinna wynosić co najmniej 30 % powierzchni ogrodzenia pomiędzy słupami. Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
- Wzdłuż ulicy Wiclińskiej dopuszcza się ogrodzenia pełne, o wysokości do 1,80 m, pod warunkiem zastosowania rozwiązań architektonicznych wzbogacających płaszczyznę ogrodzenia, jak np.:
- 1) różnicowanie faktury;
  - 2) cofnięcie cokołu i zastosowanie odmiennego materiału np. kamienia, cegły;
  - 3) komponowanie elementów detalu lub zastosowanie innych rozwiązań wzbogacających płaszczyznę ogrodzenia.
4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów, położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

## § 7

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

## § 8

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

- 1) przez obszar planu przebiega trasa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 ze strefą kontrolowaną o szerokości 8,0 m (4,0 m po obu stronach osi gazociągu), orientacyjnie wskazaną na rysunku planu – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055); zgodnie z ww. przepisami w strefie kontrolowanej m.in. nie należy wznosić budynków i sadzić drzew;
- 2) przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300, zrealizowany zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 1995 r. Nr 139, poz. 686); w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania o szerokości po 20,0 m po obu stronach od gazociągu, wskazanej na rysunku planu, należy stosować ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ww. przepisami, w tym zakaz lokalizowania:
  - a) budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 20,0 m do gazociągu;
  - b) budynków niemieskalnych w odległości mniejszej niż 15,0 m do gazociągu;
  - c) rowów melioracyjnych lub innych obiektów (np. drzew) w odległości mniejszej niż 5,0 m do gazociągu;
- 3) część obszaru objętego planem, położona wzdłuż ul. Wiczińskiej, znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują wartości poziomu dopuszczalnego hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Dla dotrzymania właściwych warunków akustycznych wewnątrz budynków z pomieszczeniami chronionymi przed hałasem konieczne jest zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych jak np.: stolarka okienna i materiały budowlane o podwyższonych właściwościach dźwiękochłonnych, systemy wentylacyjne i klimatyzacyjne.
2. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określono w kartach terenów w § 13.

## § 9

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

## § 10

1. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz inne regulacje:
  - 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem powiązany będzie z układem zewnętrznym miasta poprzez ul. Wiczińską;
  - 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
    - a) przebudowa ul. Wiczińskiej – 32 KD-Z 1/2, polegająca na poszerzeniu ulicy, realizacji dwustronnego chodnika i ścieżki rowerowej na wschodnim odcinku ulicy;
    - b) budowa ulic dojazdowych: 33 KD-D 1/2, 34 KD-D 1/2, 35 KD-D 1/2, 36 KD-D 1/2;
    - c) budowa ciągów pieszo – jezdnych, pieszych oraz pieszo – rowerowych;
    - d) budowa ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych wewnętrznych;
    - e) na obszarze Wielkiej Roli nawierzchnię ciągów pieszo – jezdnych zaleca się wykonywać z materiałów przepuszczalnych;
  - 3) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:
    - a) budynki mieszkalne:
      - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;
    - b) obiekty usług, obiekty sportu i rekreacji:
      - min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
      - min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;
    - c) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię.
2. Zasady obsługi oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez system grawitacyjny – pompowy z lokalną przepompownią lub poprzez indywidualną kanalizację ciśnieniową. Obowiązuje zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, za wyjątkiem terenu Wielkiej Roli, gdzie dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych wyłącznie jako rozwiązanie czasowe;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
  - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg na terenie Niemotowa, po podczyszczeniu odprowadzić do zbiornika retencyjnego na terenie 20 US,ZP, następnie do Potoku Wiczińskiego; z ciągów pieszo – jezdnych na terenie Wielkiej Roli dopuszcza się odprowadzenie do studni chłonnych;
  - b) wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w maksymalnym stopniu odprowadzić na tereny zieleni lub retencjonować w granicach własnych działek;
  - c) zakaz odprowadzenia wód opadowych na tereny leśne, torfowiska i tereny podmokłe;
- 4) elektroenergetyka – zasilanie z sieci elektroenergetycznej po rozbudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, nowoprojektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego ciśnienia (po jej niezbędnej rozbudowie);
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 7) telekomunikacja:
  - a) z sieci telekomunikacyjnej (po jej niezbędnej rozbudowie);
  - b) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej za wyjątkiem terenu 20 US,ZP; gospodarka odpadami – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku;
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić miejsce do ustawienia minimum jednego zestawu do gromadzenia odpadów w sposób selektywny, trzykomorowego o pojemności min. 1 m<sup>3</sup>, na każde 120 mieszkań lub domów jednorodzinnych;
- 9) na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
- inne zasady:

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

## § 11

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

## § 12

Ilekcroc w uchwale jest mowa o:

- 1) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej, przy czym:
  - a) za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu;
  - b) w przypadku działek geodezyjnych przeciętych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, za powierzchnię działki budowlanej należy przyjmować jedynie powierzchnię znajdującą się na obszarze jednego terenu - właściwego dla projektowanej zabudowy;
- 2) „**dopuszczalnej wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
  - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub atyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje

- się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
- b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku; przy czym przez poddasze rozumie się kondygnację w dachu stronnym, której wysokość umożliwia realizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu - wynikające z naturalnych rzędnych, o których mowa powyżej;
- 3) „*dachu płaskim*” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°, wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, uktycie dachu za atyką;
  - 4) „*nieprzekraczalnej linii zabudowy*” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy części podziemnych budynku, elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m; dopuszcza się przekroczenie linii w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
  - 5) „*powierzchni zabudowy*” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykonanym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
  - 6) „*powierzchni biologicznie czynnej*” – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
  - 7) „*wymaganiach parkingowych*” – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
  - 8) „*stawce procentowej*” – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 13

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**
- 1) POWIERZCHNIA – 4,49 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MINI-R – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną;
  - b) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
  - c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
    - szerokość elewacji frontowej – do 18,0 m,
    - poziom posadowienia parteru – do 0,6 m npt.;

- b) zakaz zabudowy; dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne;
  - c) zakaz umieszczania reklam.
  - 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
  - 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
    - a) przez teren 29 ZL przebiega trasa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 ze strefą kontrolowaną, orientacyjnie wskazaną na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
    - b) przez teren 29 ZL przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania, wskazaną na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
  - 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA TECHNICZNĄ** – nie ustala się.
  - 9) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
  - 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 27. KARTA TERENU O NUMERZE 31**  
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,71 ha
  - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**WS, KD-X – WODY ŚRÓDLĄDOWE (Potok Wicziński), CIĄG PIESZO – JEZDNY**
  - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
    - a) Potok Wicziński należy prowadzić w korycie otwartym;
    - b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
  - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
  - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
    - a) minimalna szerokość ciągu pieszego – jeźdźnego biegnącego wzdłuż potoku – 5,0 m;
    - b) brzoги Potoku Wiczińskiego należy umacniać materiałami naturalnymi.
  - 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
  - 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
  - 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA TECHNICZNĄ** – nie ustala się.
  - 9) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
  - 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 28. KARTA DLA ULIC I DRÓG – TERENU O NUMERZE 32**  
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 2,59 ha
  - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Wiczińska**
  - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
    - a) zachodnia część terenu położona jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
    - b) wschodnia część terenu położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
  - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
  - 5) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**
    - a) minimum 14,0 m (na odcinku, którego fragment znajduje się poza granicami opracowania planu) – 20,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
  - 6) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA TECHNICZNĄ** – wg § 10 ust. 2.
  - 7) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
  - 8) **INNE ZAPISY**
    - a) zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z operatorem przesyłowym gazu;
    - b) w przekroju ulicy należy przewidzieć ścieżkę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie ścieżki ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy) oraz zieleni przyuliczną;



- c) przez teren przebiega trasa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 ze strefą kontrolowaną, orientacyjnie wskazaną na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- d) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 ze strefą ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania, wskazaną na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

## **29. KARTA DLA ULIC I DRÓG – TERENÓW O NUMERACH 33-36**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**

#### **1) POWIERZCHNIA**

- a) teren nr **33** – 0,14 ha
- b) teren nr **34** – 0,11 ha
- c) teren nr **35** – 0,58 ha
- d) teren nr **36** – 0,27 ha

#### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

##### **KD-D 1/2 – ULICE DOJAZDOWE**

#### **3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

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

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

#### **5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**

- a) ulice **33 KD-D 1/2** i **34 KD-D 1/2** – min. 10,5 m i zgodnie z rysunkiem planu; ulica **33 KD-D 1/2** zakończona placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu; ulica **35 KD-D 1/2** – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ulica **35 KD-D 1/2** – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) ulica **36 KD-D 1/2** – min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu. W miejscu rozszerzenia tej ulicy dopuszcza się ustawienie pojemników na segregowane odpady.
- #### **6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNA – wg § 10 ust. 2.**
- #### **7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.**
- #### **8) INNE ZAPISY**
- a) wjazd/wyjazd ze wschodniego odcinka ulicy **35 KD-D 1/2** do/z ulicy **32 KD-Z 1/2** (ul. Wiclińska) należy projektować wyłączenie na prawe skrety.

## **30. KARTA DLA ULIC I DRÓG – TERENÓW O NUMERACH 37-38**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**

#### **1) POWIERZCHNIA**

- a) teren nr **37** – 0,31 ha
- b) teren nr **38** – 0,41 ha

#### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

##### **KD-X – CIĄGI PIESZO – JEZDNE**

#### **3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

- a) tereny położone są w granicach 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) ciąg **37 KD-X** – min. 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu, zakończony placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu;
  - b) ciąg **38 KD-X** – min. 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
- #### **6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNA – wg § 10 ust. 2.**
- #### **7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.**
- #### **8) INNE ZAPISY**
- a) w projektach budowlanych dopuszcza się korektę geometrii skrzyżowań z ul. Wiclińską;
  - b) ciągiem **38 KD-X** biegnie trasa rowerowa.

## **31. KARTA DLA ULIC I DRÓG – TERENU O NUMERZE 39**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**

