

UCHWAŁA NR ____/15 Rady Miasta Gdyni z dnia _____ 2015 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.²) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r., zmienionego uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej, oznaczony numerem ewidencyjnym 2101, obejmujący obszar o powierzchni 49,34 ha, którego granice przebiegają:

- od wschodu i południa – wzdłuż ulic Kieleckiej, Rolniczej i Chwarznieńskiej,
- od północy i zachodu – wzdłuż terenów leśnych obejmując pas lasu o szerokości ok. 35 m, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 58 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 58 oraz przeznaczenie terenów od 01 do 57 oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca**

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;

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

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

c) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

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

d) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, Dz. U. z 2014 r. poz. 379, poz. 1072.

² Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443 i poz. 774, poz. 1265.

W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

b) **UZ – Usługi zdrowia**

Usługi z zakresu opieki zdrowotnej i pomocy społecznej.

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

d) **US – Usługi sportu i rekreacji**

3) Tereny zieleni:

a) **ZL – Lasy**

b) **ZP – Zieleń urządzone**

c) **ZE – Zieleń ekologiczno-krajobrazowa**

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

4) Tereny komunikacji:

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

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

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

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

e) **KDW – Drogi wewnętrzne**

f) **KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej**

5) Tereny infrastruktury technicznej:

a) **C – Tereny urządzeń ciepłownictwa**

b) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

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

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

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

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

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

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

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
 - 1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
 - 2) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy terenów położonych w sąsiedztwie lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
 - 3) odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym placów, tworzących warunki publicznej aktywności;
 - 4) kształtowanie osnowy ekologicznej i powiązań przyrodniczych poprzez:
 - a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych, zieleni urządzonej);
 - b) ustalenie uzupełnień istniejącego systemu powiązań przyrodniczych (zieleni urządzonej, terenów wyłączonych z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych);
 - c) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień przyulicznych i wprowadzenie nowych w liniach rozgraniczających niektórych ulic.
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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) fragment kompleksu leśnego, zlokalizowany wzdłuż północno-zachodniej granicy planu, położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; obowiązują przepisy uchwały nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu – należy zapewnić im właściwe warunki dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy należy kontynuować dotychczasowy skład gatunkowy, cechy pokroju i ogólną kompozycję;
 - 2) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania w obrębie zabudowy istniejących drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych.
3. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem nie występują podlegające ochronie zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego lub dobra kultury współczesnej.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych wg poniższych zasad:
 - a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
 - budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczące – budynek mieszkalny, ul. Zielna 10;
 - b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:

- budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
 - zespół budynków mieszkalnych, ul. Strażacka 3, 5, 7, 9/9A,
 - zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ul. Bursztynowa 1, 2, 3, 4, 6, 11, 13, 14;
 - c) **element fortyfikacji o walorach kulturowych** – rów przeciwczołgowy w rejonie ul. Kieleckiej – obowiązuje ochrona historycznej formy obiektu.
 - d) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki oraz zabytkowych elementów zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku takich jak ogrodzenia i objekty małej architektury; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej, tradycyjnej formy tych elementów;
 - e) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;
 - f) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu oraz zabytkowe elementy zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku takie jak ogrodzenia i objekty małej architektury, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
 - g) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
 - h) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylistycznie i materiałowo do obiektów historycznych.
3. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, 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) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
 - a) ulice miejskie;
 - b) system ciągów pieszych przebiegających przez tereny ogólnodostępne;
 - c) tereny zieleni ogólnodostępnej – lasy, tereny zieleni urządzonej i zieleni ekologiczno-krajobrazowej;
 - 2) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
 - a) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych;
 - b) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy;
 - c) dopuszcza się adaptację istniejących (w momencie uchwalenia planu) schodów zewnętrznych zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień;

- d) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
- stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych,
 - stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących:
- 1) zasady dotyczące wszystkich terenów:
- a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku powinny być dostosowane do architektury budynku, a także uwzględniać funkcje budynku i ewentualne współistnienie z informacjami wizualnymi już zamontowanymi; przy czym za szyld uważa się znak oznaczający miejsce wykonywania działalności gospodarczej, zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
 - b) w przypadku, gdy ilość drobnych szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji, a w przypadku szyldów nad witrynami lokali sklepowych lub usługowych, powinny być tej samej wysokości i usytuowane w jednym wyznaczonym pasie nad witrynami;
 - c) zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, ich dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod reklamą;
 - d) reklama na budynku nie powinna zakrywać istotnych elementów wystroju architektonicznego elewacji takich jak: okna, portale, gzymsy, balustrady, detale, sztukaterie itp.;
 - e) nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach oporowych itp.;
 - f) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD;
 - g) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
 - h) powierzchnia wolnostojących reklam i nośników informacji wizualnej nie może przekraczać 12 m², powierzchnia reklam na budynkach nie może przekraczać 36 m²;
 - i) ustala się minimalne odległości usytuowania wolnostojących reklam od skrzyżowań (licząc od wlotów ulic na skrzyżowania):
 - minimum 20 m dla obiektów o powierzchni do 3 m² i słupów ogłoszeniowych,
 - minimum 50 m dla pozostałych obiektów;
 - j) ustala się minimalną odległość usytuowania wolnostojących reklam od jezdni – minimum 10 m od krawężnika jezdni;
 - k) ustala się minimalne odległości między reklamami i elementami informacji wizualnej, które nie tworzą zorganizowanych zespołów:
 - 100 m między takimi obiektami o powierzchni powyżej 9 m²,
 - 50 m między takimi obiektami o powierzchni pomiędzy 3 i 9 m²,
 - 50 m od pomników i miejsc pamięci,
 - 20 m między mniejszymi obiektami oraz od znaków drogowych i znaków SIM.
- 2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam,
 - dopuszcza się jedynie lokalizację szyldów o pow. do 0,6 m², umieszczonych na budynku lub ogrodzeniu, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę,

- umieszczenie szyldu na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej:
 - dopuszcza się lokalizowanie szyldów i reklam na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących;
 - c) tereny zabudowy usługowej:
 - dopuszcza się lokalizację szyldów i reklam na budynkach oraz na fragmentach elewacji pozbawionych okien, a także nad budynkami, przy ograniczeniu ich wysokości w proporcji do wysokości budynku do 1/8 nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością, lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 8,0 m, służących jako nośnik flagi,
 - nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;
 - d) tereny dróg, ulic i placów oraz tereny urządzeń komunikacji samochodowej i tereny infrastruktury technicznej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem miejsc i form przewidzianych w przyjętym dla Gdyni systemie aranżacji/wyposażenia przestrzeni publicznych (meble uliczne, wiaty przystankowe, kioski, słupy ogłoszeniowe itp.) i Systemie Informacji Miejskiej;
 - e) tereny zieleni, lasy:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem form przewidzianych w przyjętym dla Gdyni Systemie Informacji Miejskiej.
3. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 14.
2. Ustala się poniższe zasady zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - 1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placów gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także placów zabaw dla dzieci oraz zieleni wypoczynkowej w ilości min. 2,0 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
 - 2) program parkingowy w obrębie zespołu zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych i/lub parkingów w poziomie terenu; wyklucza się realizację parterowych budynków garażowych; dopuszcza się realizację parkingów podziemnych na terenach wyłączonych z zabudowy, przeznaczonych do zagospodarowania w formie zieleni (z wyjątkiem terenu 14 MW3 i 24 U,UZ,MW3), pod warunkiem urządzenia nad parkingiem trwałej wielowarstwowej zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację;
 - 3) dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, części lub całe zespoły zabudowy w liniach rozgraniczających, mających na celu realizację programu, o którym mowa w pkt 1 – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji;

- 4) kolorystyka elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych.
3. Gabaryty i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych (sytuowanych na okres do 120 dni) powinny być zgodne z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w kartach terenów.

§ 8

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

- 1) na obszarze objętym planem występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych; wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stateczności skarp i oceną możliwości odprowadzania wód opadowych do gruntu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;
- 2) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: Chwarznieńskiej, Rolniczej, Witomińskiej i Kieleckiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, określone w obowiązujących przepisach.
W przypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony ww. ulic, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy wentylacyjne, klimatyzacyjne, zielen izolacyjną itp.);
- 3) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Zespół Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym), w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

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

§ 9

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

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

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące ulice zbiorcze: 38 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska), 39 KD-Z 1/2 (ul. Rolnicza), 40 KD-Z 1/2 (ul. Kielecka) i 41 KD-Z 1/2 (ul. Witomińska);
- 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
 - a) rozbudowa ulicy zbiorczej 38 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska) z trasą rowerową;
 - b) przebudowa ulicy lokalnej 42 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska);
 - c) przebudowa i rozbudowa ulic dojazdowych: 48 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska), 50 KD-D 1/2 (ul. Żywiczna) i 51 KD-D 1/2 (ul. Sosnowa);
- 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego

funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;

- 4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) dla zabudowy **nowoprojektowanej**:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie; w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielany jest lokal użytkowy o pow. użytkowej przekraczającej 25 m², należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, wg wskaźników właściwych dla prowadzonej działalności,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w tym min. 10% miejsc postojowych o charakterze ogólnodostępnym, realizowanych na zewnątrz budynków,
 - dla usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego – min. 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej; dla usług w strefach dopuszczalnej lokalizacji usług, oznaczonych na rysunku planu, na terenach zabudowy wielorodzinnej – nie ustala się,
 - dla biur – 2 - 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - dla szkół – min. 1 miejsce postojowe na salę lekcyjną, lecz min. 3; co najmniej 3 miejsca postojowe powinny być łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów,
 - dla przedszkoli – min. 1 miejsce postojowe na oddział, lecz min. 3; co najmniej 3 miejsca postojowe powinny być łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących dzieci,
 - dla przychodni lekarskich i poradni – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 gabinet,
 - dla pozostałych usług publicznych (kultury, ochrony zdrowia) – liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem,
 - dla obiektów nie wymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
 - b) w przypadku **rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy** zabudowy istniejącej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
 - dla usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego – min. 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej; dla usług w strefach dopuszczalnej lokalizacji usług, oznaczonych na rysunku planu, na terenach zabudowy wielorodzinnej – nie ustala się,
 - dla obiektów nie wymienionych jak dla zabudowy nowoprojektowanej,
 - w przypadku gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 4 lit. a,
 - przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nadbudowywanych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
 - c) w ramach miejsc 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 liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
 - d) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w

- liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe: min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy projektowanej, min. 0,2 miejsca na 1 mieszkanie dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy,
 - należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach lub zadaszonych boksach;
 - b) obiekty usług:
 - dla szkół – min. 4 miejsca postojowe na 1 salę lekcyjną,
 - dla usług sportu i rekreacji – zgodnie z zapotrzebowaniem,
 - dla pozostałych usług – min. 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
 - zaleca się zabezpieczenie miejsc postojowych dla rowerów przed czynnikami atmosferycznymi poprzez zadaszenie lub usytuowanie wewnątrz budynków;
- 6) 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 (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem):
- a) przez obszar objęty planem, w ulicy Rolniczej i Witomińskiej przebiega główna magistrała wodociągowa DN400;
 - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem);
 - 3) odprowadzanie wód opadowych:
 - a) z terenu dróg publicznych – do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem) lub do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez gestora sieci (konieczna budowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
 - c) odprowadzanie wód opadowych do gruntu na terenach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych, warunkowane jest pozytywnym wynikiem oceny możliwości ich odprowadzenia, o której mowa w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych do lasu;
 - 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej:
 - a) przez obszar objęty planem, w ulicy Kieleckiej i Witomińskiej, przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN200 ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi gazociągu); ograniczenia zabudowy i zagospodarowania w tej strefie określają przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
 - b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:
 - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
 - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego

- odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub ze źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowej;
- c) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW;
 - d) dopuszcza się stosowanie kominków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że nie będą one stanowić jedyne lub podstawowe źródła ciepła;
 - e) przez obszar objęty planem przebiega główna magistrala ciepłownicza 2xDN600 oraz przewody sieci ciepłowniczej 2xDN200 i 2xDN100; w strefie ograniczeń o szerokości: 5,0 m od zewnętrznej krawędzi magistrali, 3,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodów o średnicy DN200, 2,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodów o średnicy DN100, 2,0 m od zewnętrznej krawędzi kanału ciepłowniczego występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji i przekroju będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;
- a) stacje transformatorowe:
 - istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej,
 - nowoprojektowane – dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
- 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na dachach budynków nie niższych niż 15,0 m; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- 8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
- 9) inne zasady:
- a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdných, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
 - b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem zawarto w kartach terenów, których dotyczą ustalenia w § 14.

§ 12

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

§ 13

Ilekróć 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 do powierzchni całkowitej należy doliczyć również powierzchnię antresol;
- 2) „**dopuszczalnej wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanego budynku – budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu, przy czym:
 - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od rzędnej terenu znajdującego się poniżej, z zastrzeżeniem lit. b-c; za rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, ukształtowanie terenu - wynikające z rzędnych, o których mowa powyżej; w miejscach nieopisanych na mapie rzędne terenu należy obliczyć przez interpolację, biorąc pod uwagę najbliższe rzędne występujące na danej działce budowlanej, a w przypadku ich braku – na działkach bezpośrednio sąsiadujących;
 - b) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliższej położonego krawężnika, a w przypadku jego braku od rzędnej najbliższej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy;
 - c) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.;
 - d) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, a w przypadku wysokości odnoszonej do poziomu ulicy, liczba kondygnacji położonych w całości ponad poziomem przyległej ulicy, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 4) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu.
- 5) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
- 6) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie; za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

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

§ 14

1. KARTA TERENU O NUMERZE 01 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,82 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
 - a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa bliźniacza.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1:
 - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych – budynek mieszkalny, ul. Zielna 10.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,75;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych; dla działek wydzielonych z działek nr 343/51 i 534/52 do 111,0 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) kolorystyka elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 43 KD-D 1/2; 12,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od granicy lasu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – f, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - i) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach, wydzielonych z działki nr 424/49, których powierzchnia wynosi min. 600 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 5,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) części terenu oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulic: 41 KD-Z 1/2 (ul. Witomińska) – tylko istniejącym zjazdem przez teren 03 MN2 i 43 KD-D 1/2 (ul. Zielna);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;

- c) na terenie ustala się strefę ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, o szerokości 1,5 m od zewnętrznych krawędzi przewodu, wynikającą z planowanego przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej – wskazaną na rysunku planu; dopuszcza się korektę granic strefy w dostosowaniu do przebiegu sieci – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. KARTA TERENU O NUMERZE 02 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 1,48 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U, przy czym zakres dopuszczalnych usług w strefie ogranicza się wyłącznie do biur i gastronomii;
 - b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa bliźniacza.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
 - c) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Witomińskiej i Kieleckiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - d) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1:
 - grupa B – obiekty o walorach kulturowych – zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ul. Bursztynowa 1, 2, 3, 4, 6, 11, 13, 14.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 0,50; dla zabudowy usługowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MN1,U – do 0,60; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – wysokość mierzona od poziomu ulicy 44 KD-D 1/2 – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu; dla działki 242/23 – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – stromy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°-45°, dopuszcza się dachy płaskie na działce nr 242/23 i budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m² na pozostałych działkach; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką;
 - c) kolorystyka:
 - elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - dachu – odcienie czerwieni lub brązu;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej ulicy 44 KD-D 1/2; 4,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 41 KD-Z 1/2; 12,0 m od granicy lasu;

- e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej; dla zabudowy usługowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MN1,U – do 0,30 powierzchni działki budowlanej; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – f, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - i) ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy, orientacyjnie wskazany na rysunku planu; ciągiem zapewnić dojazd do gruntów leśnych służbom leśnym;
 - j) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) części terenu, oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 44 KD-D 1/2 (ul. Bursztynowa);
 - b) wymagania parkingowe:
 - dla gastronomii – min. 15 miejsc postojowych dla samochodów na 100 m² sali konsumpcyjnej,
 - dopuszcza się możliwość realizacji części programu parkingowego działki nr 242/23 na działce nr 241/23 i części działki nr 243/23,
 - pozostałe wymagania wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

3. KARTA TERENU O NUMERZE 03

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) **POWIERZCHNIA** – 1,12 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulicy 41 KD-Z 1/2 (ul. Witomińska) występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - 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:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,
 - dla zabudowy bliźniaczej – do 0,90;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 12,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,

- rodzaj dachu – płaski;
 - c) kolorystyka elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem;
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – f, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - i) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 500 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 300 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 10,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 50° - 130°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 41 KD-Z 1/2 (ul. Witomińska) – tylko istniejącym zjazdem i 43 KD-D 1/2 (ul. Zielna);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY**
- a) przez teren dopuszcza się dojazd, istniejącym zjazdem, do terenu 01 MN1.
- 4. KARTA TERENU O NUMERZE 04
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,13 ha
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
 - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - b) ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
 - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
 - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 0,75, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 12,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

- rodzaj dachu – stromy, o kącie nachylenia wynoszącym 40°-45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką;
 - c) kolorystyka:
 - elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - dachu – odcienie czerwieni lub brązu;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 47 KD-D 1/2 i zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – f, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - i) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulicy 47 KD-D 1/2 (ul. Widna);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

5. KARTA TERENU O NUMERZE 05

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,15 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 1,10;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 11,0 m od poziomu ulicy i do 3 kondygnacji nadziemnych; dla działki nr 454/14 – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
 - rodzaj dachu – płaski; na działce nr 454/14 dopuszcza się dach stromy o kącie nachylenia wynoszącym 35°- 45°;
 - c) kolorystyka elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – f, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - i) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 360 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 50 KD-D 1/2 (ul. Żywiczna);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 6. KARTA TERENU O NUMERZE 06
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,39 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA**
- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN2,U.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
 - c) na części terenu, położonej wzdłuż ulicy 38 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńskiej) występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,60,
 - dla zabudowy bliźniaczej – do 0,80;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 11,0 m od poziomu ulicy i do 3 kondygnacji nadziemnych w budynkach o dachach płaskich; do 12,0 m od poziomu ulicy i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych,
 - rodzaj dachu – płaski lub stromy, o kącie nachylenia wynoszącym 35°-45°, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką;
 - c) kolorystyka:
 - elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - dachu – odcienie czerwieni lub brązu;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- e) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,20 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – f, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - i) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 700 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 320 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 10,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 50 KD-D 1/2 (ul. Żywiczna), 51 KD-D 1/2 (ul. Sosnowa), 38 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 7. KARTA TERENU O NUMERZE 07
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,91 ha
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA
 - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - b) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
 - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
 - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 0,75,
 - dla zabudowy bliźniaczej – do 0,90;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 11,0 m od poziomu ulicy i do 3 kondygnacji nadziemnych dla budynków o dachach płaskich, do 12,0 m od poziomu ulicy i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu dla budynków o dachach stromych,
 - rodzaj dachu – płaski lub stromy, o kącie nachylenia wynoszącym 35°-45°, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką;
 - c) kolorystyka:
 - elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - dachu – odcienie czerwieni lub brązu;

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej ulicy 51 KD-D 1/2; 4,0 m, 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej ulicy 50 KD-D 1/2; 12,0 m od granicy lasu, dopuszcza się zmniejszenie ww. odległości zabudowy od granicy lasu zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - do zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - g) na działkach nr 655/15, 656/15 i 392/15 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – f, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - j) ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy, orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
 - k) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - do zabudowy wolno stojącej – 600 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach, wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 450 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 360 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 10,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 50 KD-D 1/2 (ul. Żywiczna), 51 KD-D 1/2 (ul. Sosnowa);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

8. KARTA TERENU O NUMERZE 08

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,35 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN2,U.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

- c) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Chwarznieńskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,
 - dla zabudowy bliźniaczej – do 1,20;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 141,0 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) kolorystyka elewacji – dominacja kolorów jasnych (zaleca się ciepłe odcienie bieli, beżu, szarości) oraz kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej ulic 38 KD-Z 1/2 i 51 KD-D 1/2;
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – f, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) na działce nr 451/9 dopuszcza się realizację parterowego garażu bezpośrednio przy północno zachodniej granicy działki;
 - i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - j) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
 - 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolno stojącej – nie ustala się, dopuszcza się realizację zabudowy na działkach wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 480 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 350 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach, wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 290 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulic: 51 KD-D 1/2 (ul. Sosnowa), 38 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 9. KARTA TERENU O NUMERZE 09
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,35;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 14,0 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,5 m od linii rozgraniczającej terenu 30 U i zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,42 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
 - 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu ciepłociągu 2xDN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. e.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 47 KD-D 1/2 (ul. Widna);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu ciepłociągu 2xDN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. e;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 10. KARTA TERENU O NUMERZE 10
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,67 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Rolniczej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; na terenie wyłączonym z zabudowy dopuszcza się ciągi piesze, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji, place zabaw.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1:
 - grupa B – obiekty o walorach kulturowych – zespół budynków mieszkalnych, ul. Strażacka 3, 5, 7.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,70;

- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 0,5 m od linii rozgraniczającej ulicy 53 KDW i zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1800 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulicy 53 KDW (ul. Strażacka);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

11. KARTA TERENU O NUMERZE 11

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,35 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, w tym stacje paliw, warsztaty samochodowe, wypożyczalnie przyczep, targowiska;
 - b) zabudowę wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie na działce nr 400/88.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Rolniczej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt. 2;
 - c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1:
 - grupa B – obiekty o walorach kulturowych – zespół budynków mieszkalnych, ul. Strażacka 9/9A.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 0,60;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy:
 - i) dla zabudowy mieszkaniowej – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,

- ii) dla zabudowy usługowej – do 7,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy – dla zabudowy usługowej – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej; dla działek wyłącznie z zabudową usługową dopuszcza się – min 20% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) na działce nr 399/88 ustala się realizację żywopłotu, w pasie zieleni o szerokości min. 1,0 m wzdłuż granicy z dz. nr 400/88, przynajmniej na całej długości budynku usługowego;
 - h) na działkach nr 296/88 i 298/88 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - i) ustala się drogę komunikacji wewnątrz terenu, orientacyjnie oznaczoną na rysunku planu, którą należy zapewnić dojazd do obiektu usługowego na działkach nr 296/88 i 298/88;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - l) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulicy 45 KD-D 1/2 (ul. Strażacka);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dla obiektów usługowych, adaptowanych zgodnie z pkt 5 lit. f, wymagane jest przynajmniej utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych – dopuszczenie nie dotyczy nadbudowywanych obiektów;
 - c) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu ciepłociągu 2xDN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. e;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

12. KARTA TERENU O NUMERZE 12

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) **POWIERZCHNIA** – 2,24 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, we wskazanych na rysunku planu strefach dopuszczalnej lokalizacji usług – MW3,U;
 - 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) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

- b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Chwarznieńskiej i ul. Rolniczej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach obszaru dopuszcza się ciągi piesze, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji, place zabaw;
 - d) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu;
 - e) ustala się realizację szpaleru drzew, wzdłuż terenu 39 KD-Z 1/2, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 2,20;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 17,0 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez balkony na odległość nie większą niż 1,50 m i wiatrołapy na odległość nie większą niż 2,0 m;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,45 powierzchni działki budowlanej; dla zabudowy usługowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej; w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - h) ustala się ogólnodostępne ciągi piesze, orientacyjnie wskazane na rysunku planu;
 - i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - k) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie części działek sąsiednich w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu;
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 1200 m²,
 - w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – nie ustala się;
 - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15,0 m;
 - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°, lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi wskazanymi na rysunku planu;
 - e) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu ciepłociągu 2xDN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. e;
 - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic: 46 KD-D 1/2 (ul. Strażacka), 47 KD-D 1/2 (ul. Widna), 54 KDW (ul. Widna);
 - b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu ciepłociągu 2xDN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. e;

- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 13. KARTA TERENU O NUMERZE 13
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101**
- 1) POWIERZCHNIA – 2,78 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 2,40;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 17,0 m od poziomu ulicy, z której zlokalizowane jest wejście do budynku i do 5 kondygnacji; dla budynków przy ul. Widnej 3 i 9 – do 20,0 m od poziomu ulicy, z której zlokalizowane jest wejście do budynku i do 6 kondygnacji,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez balkony na odległość nie większą niż 1,50 m i wiatrołapy na odległość nie większą niż 2,0 m;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,45 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) dopuszcza się bilansowanie ww. wskaźników w obrębie kilku działek budowlanych, w granicach terenu 13 MW3, do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - j) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
 - 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie części działek sąsiednich w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu;
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
 - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15,0 m;
 - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°, lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi wskazanymi na rysunku planu;
 - e) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulic: 47 KD-D 1/2 (ul. Widna), 49 KD-D 1/2 (ul. Pogodna);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dopuszcza się możliwość realizacji części programu parkingowego na terenie 55 KS oraz na terenie 19 MW3,KS lub jako ponadprogramowe miejsca postojowe na terenie 19 MW3,KS;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) INNE ZAPISY
 - a) przez teren dopuszcza się dojazd do terenów: 19 MW3,KS i 20 MW3,U.

14. KARTA TERENU O NUMERZE 14

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 2,31 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - b) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach obszaru dopuszcza się ciągi piesze, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji, place zabaw.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,0;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 17,0 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez balkony na odległość nie większą niż 1,50 m i wiatrołapy na odległość nie większą niż 2,0 m;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) ustala się ogólnodostępne ciągi piesze, orientacyjnie wskazane na rysunku planu;
 - h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - j) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 10,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 25° - 155°;
 - d) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulic: 48 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska), 49 KD-D 1/2 (ul. Pogodna);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. KARTA TERENU O NUMERZE 15

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,20 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 2,40;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 33,0 m i do 11 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez balkony na odległość nie większą niż 1,50 m i wiatrołapy na odległość nie większą niż 2,0 m;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie części działek sąsiednich w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków;
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1900 m²;
 - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
 - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 48 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu ciepłociągu 2xDN100 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. e;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. KARTA TERENU O NUMERZE 16

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,43 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,25;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 16,0 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 42 KD-L 1/2 i zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej

- zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 17,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulicy 42 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

17. KARTA TERENU O NUMERZE 17

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) **POWIERZCHNIA** – 1,78 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MW3,U;
 - b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) część terenu położona jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - c) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Chwarznieńskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - d) ustala się obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach obszaru dopuszcza się ciągi piesze, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji, place zabaw.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 1,30; dla zabudowy usługowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – do 1,20;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 17,0 m i do 5 kondygnacji nadziemnych; dla zabudowy usługowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – do 9,0 m i do 2 kondygnacji,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej; dla zabudowy usługowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej; w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej

- zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy, orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
 - h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - j) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 1600 m²; projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu,
 - dla zabudowy usługowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW3,U – nie ustala się;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 25° - 155°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) części terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 38 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska) – jednym zjazdem, 42 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska);
 - b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie zlokalizowana jest stacja transformatorowa SN/nn (oznaczona symbolem E na rysunku planu) – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6; ustala się dostęp eksploatacyjny do urządzenia;
 - d) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegów ciepłociągów: 2xDN600 i 2xDN100 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. e;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

18. KARTA TERENU O NUMERZE 18

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,92 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - b) na terenie występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 1,80;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 28,0 m i do 9 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 38 KD-Z 1/2; 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 50 KD-D 1/2; 8,0 m od linii rozgraniczającej terenów: 05 MN1, 06 MN2 i 07 MN2; 12,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;

- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1600 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 38 KD-Z 1/2 (ul. Chwarzeńska) – jednym zjazdem, 50 KD-D 1/2 (ul. Żywiczna);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie zlokalizowana jest stacja transformatorowa SN/nn (oznaczona symbolem E na rysunku planu) – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6; ustala się dostęp eksploatacyjny do urządzenia;
 - d) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu ciepłociągu 2xDN600 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. e;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

19. KARTA TERENU O NUMERZE 19

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,29 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MW3, KS – ZABUDOWA WIELORODZINNA, TEREN URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - parking
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 1,25;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 17,0 m i do 5 kondygnacji,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 49 KD-D 1/2;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się podziemnych kondygnacji garażowych, częściowo zlokalizowanych nad ziemią;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej; dla parkingu w przypadku jego realizacji na odrębnej działce budowlanej – min. 10% powierzchni tej działki;
 - f) dopuszcza się sytuowanie garażu podziemnego lub garażu częściowo zlokalizowanego nad ziemią bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;

- i) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 1500 m²,
 - dla parkingu – 500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 10,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
 - a) dojazd od ulicy 49 KD-D 1/2 (ul. Pogodna); dopuszcza się dojazd od ulicy 47 KD-D 1/2 przez teren 13 MW3;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; w obrębie terenu 19 MW3,KS ustala się realizację dodatkowo min. 35 miejsc postojowych – ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą ze wskaźników;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY**
 - a) warunkiem realizacji zabudowy na terenie 19 MW3,KS jest realizacja parkingu, w granicach tego terenu, na min. 35 miejsc postojowych ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą ze wskaźników parkingowych – w celu zmniejszenia deficytu miejsc postojowych dla zabudowy na sąsiednich terenach.

20. KARTA TERENU O NUMERZE 20

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,13 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
 - MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA**
 - a) 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) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
 - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
 - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 1,80;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 17,0 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 47 KD-D 1/2;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
 - 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 10,0 m;

- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego; dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 47 KD-D 1/2 (ul. Widna); dopuszcza się dojazd przez teren 13 MW3;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

21. KARTA TERENU O NUMERZE 21

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,77 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA

- b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - b) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach obszaru dopuszcza się ciągi piesze, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji, place zabaw.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 2,40,
 - dla zabudowy usługowej – do 1,0;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy, w określonych na rysunku planu 2 strefach dopuszczalnej wysokości zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - i) w strefie A – do 33,0 m i do 11 kondygnacji,
 - ii) w strefie B – do 9,0 m i do 2 kondygnacji,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez balkony na odległość nie większą niż 1,50 m i wiatrolapy na odległość nie większą niż 2,0 m;
 - d) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej mieszkaniowo-usługowej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 1200 m²,
 - dla zabudowy usługowej – nie ustala się;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;

- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°;
- d) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
 - a) dojazd od ulic: 47 KD-D 1/2 (ul. Widna), 46 KD-D 1/2 (ul. Strażacka);
 - b) przez teren przebiega ciepłociąg 2xDN200 wraz ze wskazaną strefą ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5, lit. e;
 - c) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

22. KARTA TERENU O NUMERZE 22

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) **POWIERZCHNIA** – 1,71 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
 - a) 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) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Chwarznieńskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 2,0;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 17,0 m i do 5 kondygnacji;
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - h) ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy, orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
 - i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - k) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
 - a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie części działek sąsiednich w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu;
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;
 - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;

- d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi wskazanymi na rysunku planu; dopuszcza się tolerancję +/- 20°;
 - e) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 42 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska), 47 KD-D 1/2 (ul. Widna), 48 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska), 49 KD-D 1/2 (ul. Pogodna);
 - b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dla obiektów usługowych, adaptowanych zgodnie z pkt 5 lit. g, wymagane jest przynajmniej utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych – dopuszczenie nie dotyczy nadbudowywanych obiektów;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

23. KARTA TERENU O NUMERZE 23

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) **POWIERZCHNIA** – 1,06 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
 - b) usługi wymagane są przynajmniej w parterach zabudowy od strony ulicy 38 KD-Z1/2 (ul. Chwarznińskiej).
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
 - b) na terenie występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 1,50;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 17,0 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej – do 42 m,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej ulic: 38 KD-Z 1/2 i 42 KD-L 1/2;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1800 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°.

- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 42 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska);
 - b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY
 - a) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających pomiędzy terenem 23 MW3,U a drogą 38 KD-Z 1/2 w dostosowaniu do projektu drogowego.

**24. KARTA TERENU O NUMERZE 24
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,95 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U,UZ,MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA, USŁUGI ZDROWIA, ZABUDOWA WIELORODZINNA (dom seniora)
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) część terenu położona jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
 - d) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Chwarznieńskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - e) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach obszaru dopuszcza się ciągi piesze, dojazdy, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – 3,40;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 35,0 m i do 12 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej ulicy 38 KD-Z 1/2; 5,0 od linii rozgraniczającej ulicy 51 KD-D 1/2;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej; przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonego na rysunku planu, terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - f) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - g) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego; dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulic: 38 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska), 51 KD-D 1/2 (ul. Sosnowa);
 - b) wymagania parkingowe:
 - dla zabudowy nowoprojektowanej – wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5,
 - w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej:
 - i) dla przychodni lekarskich i poradni – min. 0,4 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - ii) dla zabudowy wielorodzinnej – nie ustala się;
 - pozostałe wymagania wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie zlokalizowana jest stacja transformatorowa SN/nn (oznaczona symbolem E na rysunku planu) – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
 - d) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu ciepłociągu 2xDN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. e;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

25. KARTA TERENU O NUMERZE 25 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,34 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UZ,U – USŁUGI ZDROWIA (żłobek), ZABUDOWA USŁUGOWA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,60;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 42 KD-L 1/2;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - f) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 42 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

26. KARTA TERENU O NUMERZE 26 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 1,65 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 0,50;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczającej ulic: 42 KD-L 1/2 i 48 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - f) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic: 42 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska), 48 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

27. KARTA TERENU O NUMERZE 27

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,39 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- ### **UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 0,60;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 49 KD-D 1/2 i ciągu 52 KD-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - f) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.

- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulic: 47 KD-D 1/2 (ul. Widna), 49 KD-D 1/2 (ul. Pogodna);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**28. KARTA TERENU O NUMERZE 28
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,33 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO,U – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,60;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 46 KD-D 1/2;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 46 KD-D 1/2 (ul. Strażacka);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**29. KARTA TERENU O NUMERZE 29
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,20;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej ulicy 47 KD-D 1/2; 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej ulicy 46 KD-D 1/2;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - h) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 10,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego; dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulic: 46 KD-D 1/2 (ul. Strażacka) i 47 KD-D 1/2 (ul. Widna);
 - b) wymagania parkingowe – wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dla obiektów, adaptowanych zgodnie z pkt 5 lit. f, wymagane jest przynajmniej utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych – dopuszczenie nie dotyczy nadbudowywanych obiektów;
 - c) na terenie ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6; ustala się dostęp eksploatacyjny do urządzenia;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

30. KARTA TERENU O NUMERZE 30

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,0;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

- g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- h) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
 - a) dojazd od ulicy 47 KD-D 1/2 (ul. Widna);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5; dla obiektu, adaptowanego zgodnie z pkt 5 lit. f, wymagane jest przynajmniej utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych – dopuszczenie nie dotyczy nadbudowywanych obiektów;
 - c) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu ciepłociągu 2xDN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. e;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

31. KARTA TERENU O NUMERZE 31

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,55 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
 - b) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu;
 - c) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 0,30;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 8,0 m,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 16,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej ulicy 39 KD-Z 1/2; 15,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej ulicy 41 KD-Z 1/2;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,22 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) ustala się realizację szpaleru drzew, przynajmniej w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;
 - h) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.

- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 53 KDW (ul. Strażacka);
 - b) wymagania parkingowe:
 - dla samochodów osobowych – min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - pozostałe wymagania wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

32. KARTA TERENU O NUMERZE 32

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 2,35 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
US – USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
 - c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach obszaru dopuszcza się ciągi piesze, dojazdy, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,20;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - rodzaj dachu – dowolny;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 12,0 m od granicy lasu, dopuszcza się zmniejszenie ww. odległości zabudowy od granicy lasu zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,10 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) dopuszcza się lekkie zadaszenia (np. typu namiotowego) nad terenowymi urządzeniami sportowymi, których nie uwzględnia się przy bilansowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 5 lit. a - e;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – e, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy północnej linii rozgraniczającej terenu;
 - i) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 8000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m.
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 48 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska);

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

33. KARTA TERENU O NUMERZE 33 – 35

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **33** – 0,88 ha
 - b) teren nr **34** – 4,67 ha
 - c) teren nr **35** – 1,27 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZL – LASY
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) tereny 34 ZL i 35 ZL położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) na terenie 33 ZL znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską – rów przeciwczołgowy – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2 pkt 1.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) na terenie 34 ZL ustala się lokalizację ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - c) na terenie 35 ZL ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
 - d) reklamy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) na terenie 35 ZL występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd tylko dla służb leśnych – istniejącymi zjazdami:
 - do terenu 33 ZL od ulicy 44 KD-D 1/2 (ul. Bursztynowa) – przez teren 02 MN1,
 - do terenu 34 ZL od ulic: 48 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska) poprzez teren 14 MW3,
 - do terenu 35 ZL od ulicy 51 KD-D 1/2 (ul. Sosnowa) i od ul. Chwarznieńskiej (poza granicami planu);
 - b) na terenie 35 ZL występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu ciepłociągu 2XDN200 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. e;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

34. KARTA TERENU O NUMERZE 36

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,28 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji, place zabaw;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni terenu;
 - d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - e) reklamy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulic: 42 KD-L 1/2 (ul. Uczniowska) i 48 KD-D 1/2 (ul. Nauczycielska);
 - b) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu ciepłociągu 2XDN100 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. e;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

35. KARTA TERENU O NUMERZE 37

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,56 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji, place zabaw;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni terenu;
 - d) reklamy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulic: 40 KD-Z 1/2 (ul. Kielecka) i 39 KD-Z 1/2 (ul. Rolnicza);
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

36. KARTA TERENÓW O NUMERACH 38 - 41

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren **38** KD-Z 1/2 – 1,42 ha
 - b) teren **39** KD-Z 1/2 – 0,94 ha
 - c) teren **40** KD-Z 1/2 – 0,39 ha
 - d) teren **41** KD-Z 1/2 – 0,67 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
38 KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Chwarznieńska
39 KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Rolnicza
40 KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Kielecka
41 KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Witomińska
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) na terenach 40 KD-Z 1/2 i 41 KD-Z 1/2 należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) dla ulicy 38 KD-Z 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
 - b) dla ulicy 39 KD-Z 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;

- c) dla ulicy 40 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
- d) dla ulicy 41 KD-D 1/2 – min. 17,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
 - a) części terenu 41 KD-D 1/2 oznaczone na rysunku planu, stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) w przekroju ulic: 38 KD-Z 1/2 – 40 KD-Z 1/2 przewidzieć trasy rowerowe (szczegółowe usytuowanie tras ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulic);
 - d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

37. KARTA TERENÓW O NUMERZE 42

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,50 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
 - 42 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Uczniowska**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
 - a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

38. KARTA TERENÓW O NUMERACH 43 - 51

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren **43** KD-D 1/2 – 0,34 ha
 - b) teren **44** KD-D 1/2 – 0,14 ha
 - c) teren **45** KD-D 1/2 – 0,09 ha
 - d) teren **46** KD-D 1/2 – 0,22 ha
 - e) teren **47** KD-D 1/2 – 0,38 ha
 - f) teren **48** KD-D 1/2 – 0,34 ha
 - g) teren **49** KD-D 1/2 – 0,15 ha
 - h) teren **50** KD-D 1/2 – 0,18 ha
 - i) teren **51** KD-D 1/2 – 0,25 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
 - 43 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Zielna**
 - 44 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Bursztynowa**
 - 45 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Strażacka**
 - 46 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Strażacka**
 - 47 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Widna**
 - 48 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Nauczycielska**
 - 49 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Pogodna**
 - 50 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Żywiczna**
 - 51 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Sosnowa**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) dla ulicy 43 KD-D 1/2 – min. 4,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania;
 - b) dla ulicy 44 KD-D 1/2 – min 5,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania;
 - c) dla ulicy 45 KD-D 1/2 – min. 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dla ulicy 46 KD-D 1/2 – min. 7,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania;
 - e) dla ulicy 47 KD-D 1/2 – min. 7,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania;
 - f) dla ulicy 48 KD-D 1/2 – min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania;
 - g) dla ulicy 49 KD-D 1/2 – min. 10,0 m; ulica zakończona placem do zawracania;
 - h) dla ulicy 50 KD-D 1/2 – min. 6,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, ulica zakończona placem do zawracania;
 - i) dla ulicy 51 KD-D 1/2 – min. 17,3 oraz zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
 - a) w rejonie terenów: 43 KD-D 1/2, 45 KD-D 1/2 – 47 KD-D 1/2, 50 KD-D 1/2 i 51 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) w przekroju ulicy 51 KD-D 1/2 przewidzieć trasę rowerową (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);
 - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

39. KARTA TERENU O NUMERZE 52

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZY
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 3,0 m.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY
 - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

40. KARTA TERENÓW O NUMERACH 53 - 54

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren **53** KD-D 1/2 – 0,15 ha
 - b) teren **54** KD-D 1/2 – 0,09 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
53 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Strażacka
54 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Widna
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) na terenie 53 KDW obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) dla ulicy 53 KDW – min 7,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla ulicy 54 KDW – min. 10,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2.
- 7) INNE ZAPISY

- a) w rejonie terenów występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

41. KARTA TERENU O NUMERZE 55

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KS – TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz lokalizacji reklam.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 47 KD-D 1/2 (ul. Widna);
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

42. KARTA TERENU O NUMERZE 56

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
C – TERENY URZADZEŃ CIEPŁOWNICTWA - ciepłociągi
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren położony jest 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) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz sadzenia drzew;
 - c) zakaz lokalizacji reklam.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 38 KD-Z 1/2 (ul. Chwarznieńska) przez tereny 17 MW3 i 34 ZL;
 - b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. e;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

43. KARTA TERENU O NUMERZE 57

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101

- 1) POWIERZCHNIA – 0,03 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
E – TERENY URZADZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z funkcjonowaniem urządzeń elektroenergetycznych;
 - b) zakaz lokalizacji reklam.

- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 43 KD- D 1/2 (ul. Zielna);
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**44. KARTA TERENU O NUMERZE 58
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2101**

- 1) POWIERZCHNIA – 6,97 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
TZ – TEREN ZAMKNIĘTY

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
 - 4) strefy dopuszczalnej lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej;
 - 7) obszary o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy;
 - 8) obiekty o wysokich walorach kulturowych – grupa A;
 - 9) obiekty o walorach kulturowych – grupa B;
 - 10) drzewa objęte ochroną zachowawczą;
 - 11) istniejące i projektowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
 - 12) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
 - 13) obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;
 - 14) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
 - 15) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
 - 16) droga komunikacji wewnątrz terenu (wskazana orientacyjnie).

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

§ 15

1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 16

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski