

- 2) „*dachu płaskim*” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 3) „*nieprzekraczalnej linii zabudowy*” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
  - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;
  - c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na płaszczyznę wyznaczoną przez linię zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji;
- 4) „*powierzchni zabudowy*” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
- 5) „*powierzchni biologicznie czynnej*” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 6) „*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; dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub równoległe z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

## § 14

### 1. KARTA TERENÓW O NUMERACH 01 – 03 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0706

#### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 01 – 4,62 ha;
- b) teren nr 02 – 17,30 ha;
- c) teren nr 03 – 4,68 ha.

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **U,P,KS – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ;**
- b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa na terenie 03 U,P,KS, bez możliwości jej nadbudowy i rozbudowy.

#### 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

- a) na terenie 03 U,P,KS znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
  - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
    - i) budynek mieszkalny, ul. Pucka 12.

#### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;

- b) wysokość zabudowy – do 22 m, do 6 kondygnacji nadziemnych; ograniczenie wysokości nie dotyczy obiektów i instalacji technologicznych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
  - c) rodzaj dachu – dowolny;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) na terenie 02 U,P,KS dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy pomiędzy działkami nr 1030 i 996;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
  - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, których powierzchnia wynosi min. 400 m<sup>2</sup>, wydzielonych przed uchwaleniem planu lub powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu;
  - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
  - c) ograniczenia lit. a-b nie dotyczą podziału nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu budynków wraz z działkami gruntu o powierzchni min. 400 m<sup>2</sup>, niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) tereny 01 U,P,KS i 03 U,P,KS znajdują się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) tereny znajdują się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
  - c) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd:
    - do terenu 01 U,P,KS – od dróg: 08 KD-Z 1/2 – ul. Puckiej i 10 KDW oraz ul. Nowodworskiego (poza obszarem objętym niniejszym planem),
    - do terenu 02 U,P,KS – od dróg: 07 KD-Z 1/2 (2/2) – ul. Hutniczej, 08 KD-Z 1/2 – ul. Puckiej i 09 KD-L 1/2 – ul. B. Krzywoustego,
    - do terenu 03 U,P,KS – od dróg: 08 KD-Z 1/2 – ul. Puckiej i 09 KD-L 1/2 – ul. B. Krzywoustego;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
  - c) na terenie 01 U,P,KS ustala się strefę stanowiącą rezerwę terenu dla planowanego kolektora kanalizacji sanitarnej DN400 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2 lit. a;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **2. KARTA TERENÓW O NUMERACH 04 – 06**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0706**

#### **1) POWIERZCHNIA**

- a) teren nr 04 – 2,34 ha;
- b) teren nr 05 – 1,03 ha;
- c) teren nr 06 – 1,16 ha.

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

- a) **U,P,KS – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ;**