

**26. KARTA TERENÓW O NUMERACH 071-079
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2210**

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 071 – 1,32 ha;
- b) teren nr 072 – 0,33 ha;
- c) teren nr 073 – 2,79 ha;
- d) teren nr 074 – 0,33 ha;
- e) teren nr 075 – 2,91 ha;
- f) teren nr 076 – 0,79 ha;
- g) teren nr 077 – 0,45 ha;
- h) teren nr 078 – 0,39 ha;
- i) teren nr 079 – 0,95 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) **MW1,MN1 – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA;**
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MW1,MN1,U;
- c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- c) wzdłuż projektowanej ulicy 169 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego oraz wzdłuż ulicy 170 KD-Z 1/2 – ul. Wiclińskiej występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 2;
- d) na terenie 079 MW1,MN1 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
- e) na terenach 075 MW1,MN1, 079 MW1,MN1 należy zachować istniejące oczka wodne.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na terenie 079 MW1,MN1 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) budynek gospodarczy, ul. Janki Bryła 3,
 - ii) stodoła, ul. Janki Bryła 3.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,5,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6,
 - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - wysokość zabudowy – do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie i tarasy na budynkach parterowych oraz na parterowych częściach budynków; dopuszcza się lukarny oraz dachy płaskie i tarasy na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane;
- c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni; do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
 - f) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację, przebudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy z zakazem dalszego przekraczania dopuszczalnych wskaźników lub parametrów, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej z przekroczeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy, natomiast jej rozbudowa dopuszczona jest jedynie w ramach wyznaczonych w planie linii zabudowy;
 - h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 450 m² i 18 m; dopuszcza się realizację zabudowy na działce nr 5218,
 - dla zabudowy wielorodzinnnej – nie mniej niż 225 m²/mieszkanie,
 - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 450 m² i 18 m, lecz nie mniej niż 225 m²/mieszkanie;
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd:
 - do terenu 071 MW1,MN1 – od dróg: 172 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 175 KD-L 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza, 261 KDW,
 - do terenu 072 MW1,MN1 – od drogi 261 KDW,
 - do terenu 073 MW1,MN1 – od dróg: 172 KD-L 1/2 – ul. Fregatowej, 175 KD-L 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza, 214 KD-D 1/2 – ul. Pokładowej, 261 KDW,
 - do terenu 074 MW1,MN1 – od dróg: 175 KD-L 1/2 – ul. kpt. K. Jurkiewicza, 176 KD-L 1/2 – ul. Sterowej, 262 KDW,
 - do terenu 075 MW1,MN1 – od dróg: 178 KD-L 1/2 – ul. kpt. M. Stankiewicza, 181 KD-L 1/2, 221 KD-D 1/2 – ul. kpt. Z. Pieńkawy, 271-273 KDW,
 - do terenu 076 MW1,MN1 – od dróg: 190 KD-L 1/2 – ul. gen. M. Zaruskiego, 223 KD-D 1/2 – ul. J. Kamrowskiego, 225 KD-D 1/2 – ul. W. Kwiatkowskiej, 278 KDW,
 - do terenu 077 MW1,MN1 – od dróg: 225 KD-D 1/2 – ul. W. Kwiatkowskiej, 278 KDW,
 - do terenu 078 MW1,MN1 – od drogi 225 KD-D 1/2 – ul. W. Kwiatkowskiej,
 - do terenu 079 MW1,MN1 – od dróg: 191 KD-L 1/2 – ul. L. Staniszewskiego, 227 KD-D 1/2 – ul. J. Bryła, 279 KDW;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.