



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 23 maja 2012 r.

Poz. 1840

### UCHWAŁA NR XXI/280/2012 RADY MIEJSKIEJ RUMI

z dnia 29 marca 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi dla obszaru położonego w rejonie ulicy Żwirowej**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.),

#### **Rada Miejska Rumi uchwala, co następuje:**

§ 1. Stwierdza się zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi, uchwalonego uchwałą Nr V/39/2011 Rady Miejskiej Rumi z dnia 27 stycznia 2011 r. i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi dla obszaru położonego w rejonie ulicy Żwirowej, zwany dalej „planem”.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Plan zawiera część tekstową zwaną dalej „tekstem planu” i część graficzną zwaną dalej „rysunkiem planu”.

2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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

§ 3. Plan obejmuje teren o powierzchni 52,41 ha, którego granice przebiegają:

- 1) od północy: południową granicą pasa drogowego ul. Batorego (od ul. Św. Józefa), południową granicą pasa drogowego ul. Sabata, zachodnią ul. Szkolnej oraz południową granicą pasów drogowych ul. Kombatantów i ul. Sobieskiego, do przedłużenia wschodniej granicy pasa drogowego ul. Górniczej;
- 2) od wschodu: wschodnią granicą pasa drogowego ul. Górniczej i jej przedłużeniem w kierunku południowym na odległość 50 m w zasięg terenów leśnych;
- 3) od południa: granicą prowadzącą przez tereny leśne w odległości 50 m od granicy terenów zabudowanych do północnej granicy pasa drogowego ul. Kamiennej i dalej tą granicą do południowej granicy działek przy ulicach Zdrojowej i Zielarskiej;
- 4) od zachodu: ul. Batorego (bez jej włączenia), skrajem działek przy ulicach Podmokłej i Św. Józefa;  
– zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 4.** Ustala się następujące definicje pojęć, użytych w tekście planu:

- 1) karta terenu – zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia terenu czynna biologicznie w rozumieniu § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów bez względu na rodzaj zastosowanej nawierzchni;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca nieprzekraczalną linię lokalizacji ścian zewnętrznych budynków; linie te nie dotyczą wykuszy, gzymsów, ryzalitów, itp., które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 0,6 m oraz nie dotyczą schodów wejściowych, podestów, balkonów, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wyznaczająca przebieg lica budynku;
- 5) powierzchnia zabudowy – maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych) do powierzchni terenu inwestycji;
- 6) wysokość zabudowy – dopuszczalna wysokość zabudowy budynku mierzona od powierzchni terenu w rejonie wejścia głównego do najwyższego punktu kalenicy lub stropodachu (nie dotyczy masztów, anten, kominów, attyk, murów oporowych, chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej);
- 7) zabudowa o funkcji wiodącej – zabudowa o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu określonym dla danego terenu wg klasyfikacji w § 5, ustęp 2 niniejszej uchwały;
- 8) funkcja towarzysząca – funkcja towarzysząca funkcji wiodącej, uzupełniająca i występująca w związku z funkcją wiodącą, nie zaś jako odrębna mogąca występować samodzielnie w danej jednostce;
- 9) zabudowa towarzysząca – budynki o powierzchni zabudowy do 50% powierzchni zabudowy funkcji wiodącej;
- 10) zabudowa odtworzeniowa – zabudowa, która w przypadku rozbiórki istniejących budynków może być zrealizowana na powierzchni o dotychczasowej wielkości (z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży, nietrwale związanych z gruntem);
- 11) zabudowa adaptowana – zabudowa istniejąca przewidziana do zachowania z możliwością przebudowy i rozbudowy wg warunków określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 12) stan istniejący – stan na rok 2011;
- 13) usługi nieuciążliwe – usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem; nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów; nie powoduje nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki; w żaden inny znaczący sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących; w szczególności nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi; nie powoduje wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane; nie powoduje powstawania promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska; nie powoduje emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne lub emisji nieprzyjemnych zapachów w ilościach ponadnormatywnych;
- 14) stawka procentowa – stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm.);
- 15) nośniki reklamowe:
  - a) reklama – znak lokalizowany na obiektach budowlanych, dla którego ustala się:
    - formę: plakat, plansza lub kaseton, ekran reklamowy, billboard, banner, transparent,

- treść: informacja szersza niż nazwa lokalu usługowego, nie związana z jego siedzibą (np. zawierająca asortyment usług lub towarów i slogan reklamowy),

b) szyld – znak zawierający wyłącznie logo firmowe oraz informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności lub dacie założenia firmy, umieszczony w miejscu prowadzenia działalności przy witrynie lub wejściu do budynku w płaszczyźnie ściany lub pod kątem do niej, lub w formie drogowskiego na wolnostojącym nośniku reklamy,

c) reklamy wolnostojące – dla których ustala się dopuszczalną powierzchnię ekspozycji (nie dotyczy słupów ogłoszeniowo-reklamowych):

- format mały – o powierzchni ekspozycji do 3 m<sup>2</sup>,

- format średni – o powierzchni ekspozycji od 3 m<sup>2</sup> do 9 m<sup>2</sup>;

16) zasady podziału terenów – nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz podziałów korygujących i porządkujących.

§ 5.1. Ustala się podział obszaru objętego granicami planu na 83 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu:

1) symbolami cyfrowymi od 01 do 83, oznaczającymi kolejne numery terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

2) symbolami literowymi, oznaczającymi przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi (główną funkcję) zgodnie z poniższą klasyfikacją:

a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług jako funkcji towarzyszącej,

b) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

d) **M,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej,

e) **U** – tereny zabudowy usługowej,

f) **US** – tereny sportu i rekreacji,

g) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,

h) **ZL** – tereny lasów,

i) **KS** – tereny obsługi transportu drogowego - stacja paliw,

j) **KDG-P** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego,

k) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,

l) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

m) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

n) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných,

o) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

p) **KX** – tereny publicznych ciągów pieszych,

q) **E** – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

2. Ustalenia dla poszczególnych grup funkcji:

1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług jako funkcji towarzyszącej:

a) obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza oraz szeregowa wg ustaleń szczegółowych w kartach terenu,

b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- usługi nieuciążliwe wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku, np. gabinet lekarski, kancelaria adwokacka, doradztwo finansowe, świadczenie usług w zakresie drobnych napraw sprzętu gospodarstwa domowego, pracownia krawiecka, prowadzenie administracji mieszkań, obrotu nieruchomościami, usług fryzjersko-kosmetycznych, biura, w tym turystyczne, tłumaczeń, ubezpieczeniowe, usługi fotograficzne oraz inne usługi o podobnym, nieuciążliwym charakterze,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- zabudowa towarzysząca - garaże, wiaty itp.,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty usług warsztatowych, zakładów ślusarskich, stolarskich itp.,
- obiekty produkcyjne,
- inne usługi o uciążliwym charakterze (niezależnie od zakresu i zasięgu ich uciążliwości);

2) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- usługi nieuciążliwe np. gabinet lekarski, kancelaria adwokacka, doradztwo finansowe, świadczenie usług w zakresie drobnych napraw sprzętu gospodarstwa domowego, pracownia krawiecka, prowadzenie administracji mieszkań, obrotu nieruchomościami, usług fryzjersko-kosmetycznych, biura, w tym turystyczne, tłumaczeń, ubezpieczeniowe, usługi fotograficzne oraz inne usługi o podobnym, nieuciążliwym charakterze,
- kioski handlowe o pow. zabudowy do 30 m<sup>2</sup>,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- ciągi piesze i ścieżki rowerowe,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty produkcyjne,
- inne usługi o uciążliwym charakterze (niezależnie od zakresu i zasięgu ich uciążliwości),
- garaże naziemne z wyjątkiem hal garażowych wbudowanych w budynek;

3) **MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

a) obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza wg ustaleń szczegółowych w kartach terenu, usługowa (usługi nieuciążliwe) lub mieszana mieszkaniowo usługowa bez ustalania proporcji między funkcją usługową i mieszkaniową,

b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- zabudowa towarzysząca - garaże, wiaty itp.,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: usługi uciążliwe, których uciążliwe oddziaływanie przekracza granice terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;

4) **M,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej:

a) obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca lub bliźniacza), wielorodzinna wg ustaleń szczegółowych w kartach terenu, usługowa (usługi nieuciążliwe) lub mieszana mieszkaniowo usługowa bez ustalania proporcji między funkcją usługową i mieszkaniową,

b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- usługi nieuciążliwe (handel, rzemiosło, gastronomia, administracja itp.),
- drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- usługi uciążliwe,
- obiekty produkcyjne,
- inne usługi o uciążliwym charakterze (niezależnie od zakresu i zasięgu ich uciążliwości),
- garaże naziemne z wyjątkiem hal garażowych wbudowanych w budynek (ustalenie nie dotyczy terenów zabudowy jednorodzinnej);

5) **U** - tereny zabudowy usługowej:

a) obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu: usługi nieuciążliwe (handel, gastronomia, administracja, oświata itp.),

b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: usługi uciążliwe;

6) **US** - tereny sportu i rekreacji:

a) obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- sport terenowy, rekreacja terenowa,
- place zabaw dla dzieci,

b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca (szatnie, sanitariaty itp.),
- chodniki,
- niewielkie obiekty infrastruktury technicznej,
- podziemne sieci infrastruktury technicznej,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: kubaturowe obiekty sportowe;

7) **ZP** - tereny zieleni urządzonej:

a) obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu: skwery, zieleńce o funkcji przestrzeni publicznej,

b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- elementy małej architektury (pomniki, rzeźby, oświetlenie, ławki, kosze na śmieci itp.),
- chodniki, ścieżki piesze i rowerowe,
- niewielkie obiekty infrastruktury technicznej,
- podziemne sieci infrastruktury technicznej,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: wg ustaleń w kartach terenu;

**8) ZL - tereny lasów:**

- a) obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu: tereny leśne,
- b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - ławki, kosze na śmieci,
  - ścieżki pieszce,
- c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: nośniki reklamowe;

**9) KS - tereny obsługi transportu drogowego – stacja paliw:**

- a) obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu: stacja paliw,
- b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - zieleń towarzysząca,
  - drogi wewnętrzne,
  - sieci i obiekty infrastruktury technicznej;

**10) KDG-P, KDZ, KDL, KDD, KDX, KDW, KX - tereny komunikacji:**

- a) obowiązujące formy zagospodarowania terenu: jezdnie, chodniki - wg ustaleń szczegółowych w kartach terenu,
- b) dopuszczalne formy zagospodarowania terenu:
  - obiekty małej architektury: oświetlenie, ławki, kosze na śmieci itp.,
  - ścieżki rowerowe, zatoki postojowe,
  - podziemne sieci infrastruktury technicznej;

**11) E - tereny infrastruktury – elektroenergetyka:**

- a) obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu: trafostacje 15/0,4 kV,
- b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: sieci infrastruktury technicznej.

**§ 6. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:****1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym przedmiotowym planem są:**

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu,
- d) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów;

**2) szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu zawarto w kartach terenów, w rozdziale II, § 7;****3) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale.****2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 92, poz. 880, z późn. zm.) , są to tereny położone w zasięgu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego w sąsiedztwie południowej granicy obszaru objętego planem, w granicach jak na rysunku planu; dla terenu położonego w obrębie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego obowiązują przepisy odrębne;

- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska oraz w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy, gdzie ustala się ochronę zasobów wód podziemnych poprzez:
- a) zakaz lokalizowania inwestycji nie posiadających zabezpieczeń przed negatywnym wpływem na wody podziemne, a w szczególności inwestycji, które mogą zanieczyszczać wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki,
  - b) nakaz stosowania technologii nie pogarszającej stanu środowiska,
  - c) nakaz stosowania monitoringu środowiska w obiektach, które mogą zanieczyścić wody podziemne,
  - d) zakaz przeprowadzania rurociągów transportujących substancje niebezpieczne dla środowiska,
  - e) zakaz przeładunku i dystrybucji substancji ropopochodnych,
  - f) zakaz bezściółowej hodowli zwierząt,
  - g) nakaz zachowania dotychczasowego stanu użytkowania dla terenów lasów i zieleni;
- 3) na obszarze objętym planem, w granicach pokrywających się z granicami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego znajdują się tereny proponowane do ustanowienia, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Lasy koło Wejherowa” (tzw. Shadows List 2008);
- 4) na obszarze objętym planem, w granicach określonych na rysunku planu znajduje się fragment, proponowanego do ustanowienia, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Szmelta”, terenu o szczególnych walorach przyrodniczych, krajobrazowych oraz kulturowych; zasady ochrony komponentów krajobrazu kulturowego na tym terenie polegają na zachowaniu historycznej skali i typu zabudowy, odpowiednich relacji z zabudową sąsiednią, sposobie usytuowania budynków na działkach, wprowadzeniu zakazu lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych wielkoformatowych i ustaleniu spójnych reguł rozbudowy i przekształcania budynków;
- 5) na obszarze objętym planem ustala się ochronę obszarów cennych przyrodniczo, w tym terenów leśnych poprzez ustalenie ich nienaruszalnej granicy i zakazu lokalizacji zabudowy; grunty leśne przeznaczone na cele nieleśne są częściowo usankcjonowaniem stanu istniejącego i dotyczą głównie terenów niezadrzewionych, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy;
- 6) ustala się ochronę zachowawczą oraz wzmocnienie elementów osnowy ekologicznej obszaru objętego planem poprzez zachowanie jak największej powierzchni przyrodniczo czynnej oraz istniejących drzewostanów (maksymalna ochrona istniejącego drzewostanu); ewentualne nowe nasadzenia drzew i krzewów winny być wykonane z gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 7) wody opadowe z powierzchni utwardzonych publicznych dróg oraz parkingów, przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 8) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 9) należy dążyć do stosowania niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, lokalnych źródeł ciepła;
- 10) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 11) należy ograniczyć do niezbędnego minimum plac budowy w celu ochrony pokrywy glebowej;
- 12) ustala się, że ustalone planem funkcje i sposób ich realizacji w terenie nie spowodują:
- a) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;
  - b) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych;
  - c) wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane;
  - d) wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska;

- e) zrzutu ścieków, które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otoczenia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego;
- 13) zakazuje się zmiany stosunków wodnych, które powodowałyby negatywne oddziaływanie na tereny objęte planem oraz na tereny sąsiednie;
- 14) prace prowadzone w bezpośrednim sąsiedztwie drzew, a zwłaszcza lasu należy wykonywać w sposób, który nie spowoduje uszkodzenia bryły korzeniowej, pni i konarów drzew.

### **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się budynek figurujący w ewidencji zabytków województwa Pomorskiego, objęty ochroną konserwatorską - dom mieszkalny, obecnie biblioteka przy ul. Sobieskiego 26 z pocz. XX w.; zakres ochrony określono w karcie terenu;
- 2) część obszaru objętego planem, w zasięgu jak na rysunku planu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, gdzie działalność inwestycyjna musi uwzględniać ochronę historycznego układu przestrzennego w zakresie urbanistyki, skali obiektów budowlanych i detalu architektonicznego;
- 3) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną:
  - a) walory krajobrazowe i ekspozycyjne wschodniego stoku doliny Zagórskiej Strugi,
  - b) przebieg i parametry historycznie wykształconych dróg (ulice: Sabata, Batorego, Kamienna i Żwirowa),
  - c) ukształtowanie terenu,
  - d) otwarcia widokowe w kierunku dna doliny i przeciwległych stoków,
  - e) osiedle w rejonie ulic Kombatantów, Sabata, Młyńskiej, i Szkolnej,
  - f) zieleń przyuliczna,
  - g) tradycyjne zasady zabudowy i zagospodarowania stoku,
  - h) obiekty o wartościach kulturowych do ochrony w planie; w/w osiedle, budynek w ewidencji konserwatorskiej (dom mieszkalny, obecnie biblioteka przy ul. Sobieskiego 26 z pocz. XX w.);
- 4) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:
  - a) utrzymanie parametrów i form zabudowy dominującej na stokach:
    - budynki jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze,
    - wysokość do 2 kondygnacji (9 m) z możliwością dostosowania wysokości zabudowy plombowej do wysokości budynków sąsiednich,
    - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci ok. 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich w rejonach, gdzie ten typ dachu jest charakterystyczny dla całego zespołu zabudowy i dachów o kącie nachylenia połaci 30÷45° w rejonach, gdzie połacie dachów istniejącej zabudowy mają różny kąt nachylenia,
    - powierzchnia biologicznie czynna min. 40%,
    - ogrodzenia przeziernie o wys. do 1,5 m z wykluczeniem przęseł z prefabrykatów betonowych,
  - b) ochrona osiedla z lat 30-tych XX w. zlokalizowanego przy ul. Kombatantów, Sabata, Młyńskiej i Szkolnej:
    - zachowanie układu i parametrów ulic,
    - ochrona obsadzeń przyulicznych i przestrzeni zielonych pomiędzy ulicami,
    - zachowanie kształtu brył budynków, kompozycji elewacji, wielkości otworów okiennych, portali wejściowych, typu pokrycia dachowego (dachówka) i jego kolorystyki (naturalny kolor pokrycia ceramicznego), zakaz nadbudowy i rozbudowy lukarn; dopuszczenie okien połaciowych w układzie dostosowanym do kompozycji elewacji,
    - zakaz wygrodzeń wewnętrznych w obrębie osiedla, dopuszcza się ogrodzenie osiedla po jego granicach zewnętrznych,

- zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz urządzeń wymagających masztów, wież,
- ograniczenie wielkości reklam związanych z prowadzoną na miejscu działalnością, lokalizowanych na budynkach i ogrodzeniach do pow. 0,5 m<sup>2</sup>;

5) jeśli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryty zostanie przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy stosować się do ustaleń zawartych w przepisach odrębnych.

#### **4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:**

- 1) należy zapewnić prawidłowe odwodnienie terenu objętego planem zabezpieczające budynki przed infiltracją wody do wnętrza oraz zawilgoceniem;
- 2) należy uwzględnić, że wznoszenie budynków w zasięgu zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych jest możliwe pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości;
- 3) na obszarze objętym planem występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych w zasięgu określonym na rysunku planu; na terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się, przed rozpoczęciem prac inwestycyjnych wymóg sporządzenia opracowania geotechnicznego dotyczącego rozpoznania budowy geologicznej i określenia kategorii geotechnicznej warunków posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarpy oraz w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarpy - w projekcie budowlanym, wymóg ustalenia sposobu jej zabezpieczenia; odprowadzenie wód opadowych z terenów potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych wg ustaleń zawartych w ust. 7, pkt 3, lit. a;
- 4) na terenie objętym planem dopuszcza się zabudowę odtworzeniową; za zgodne z planem uznaje się budynki zrealizowane w oparciu o stosowne decyzje administracyjne.

#### **5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania może być zmieniony w celu dostosowania go do aktualnego stanu własności lub użytkowania pod warunkiem, że odległość linii nowopoprowadzonej od ustalonej na rysunku planu nie przekroczy 2 m oraz, że powierzchnia żadnego z obszarów z podstawowym przeznaczeniem nie będzie pomniejszona o więcej niż 15% powierzchni ustalonej na rysunku planu;
- 2) dozwala się wydzielanie nowych działek według zasad określonych w kartach terenu; na nowo wydzielonych działkach bilansować przestrzeń niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy biorąc pod uwagę niezbędne przeznaczenie towarzyszące (między innymi miejsce gromadzenia odpadów stałych, komunikację wewnętrzną wraz z niezbędną ilością miejsc parkingowych);
- 3) w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie itp.) oraz dróg wewnętrznych (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej), a także drobne regulacje granic i doprowadzanie ich do zgodności ze stanem użytkowania; dopuszcza się podziały działek dla uzupełnienia działek sąsiednich pod warunkiem, że obie powstające w ten sposób nieruchomości będą spełniać wymogi planu;
- 4) na obszarze objętym planem nie ustala się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) szczegółowe zasady podziału terenów na działki budowlane określa się w kartach terenów.

#### **6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:**

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o istniejące drogi publiczne klasy zbiorczej (ul. Kamienna i ul. Sabata) i lokalnej (ul. Św. Józefa, i ciąg ulic Żwirowa, Włókiennicza, Górnicza);
- 2) wskaźniki parkingowe:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1,2 miejsc postojowych (mp) / mieszkanie,

b) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 mp/dom,

c) usługi:

- obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 mp/10 łóżek,
- usługi handlu: obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup> (nie dotyczy kiosków kolportażowo-handlowych) - minimum 2 mp, obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup> - minimum 2 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- usługi gastronomii: minimum 2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych,
- usługi biurowe i administracyjne (biura, urzędy, poczty, banki): minimum 3 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- usługi rzemiosła: minimum 3 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- obiekty usług zdrowia, opieki społecznej (przychodnie lekarskie): minimum 3 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- usługi kultury (biblioteki): minimum 1 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- usługi oświaty i wychowania (szkoły podstawowe i gimnazja): minimum 1,5 mp/1 pomieszczenie do nauki,
- magazyny, hurtownie, place składowe: minimum 0,5 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni składowej,
- zakłady produkcyjne, rzemiosło: minimum 2 mp dla samochodów osobowych/10 zatrudnionych; dla pozostałych samochodów – wskaźniki wynikające ze specyfiki zakładu,

d) w przypadkach szczególnych, dla funkcji usługowych nie wymienionych w pkt 2, ilość miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, odpowiednio dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego, lecz nie mniej niż 2 mp na 100 m<sup>2</sup> pow. uż.;

e) wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, należy zapewnić na działce budowlanej lub w pobliżu, w uzgodnieniu z zarządcą drogi; ustalenie nie dotyczy terenów zabudowy jednorodzinnej, gdzie wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych należy zapewnić na terenie inwestycji.

## **7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

1) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,
- b) dopuszcza się możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących sieci,
- c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru wg przepisów odrębnych;

2) ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej do istniejącej miejskiej oczyszczalni na zasadach określonych przez zarządzającego siecią; wyklucza się lokalizację nowej zabudowy w oparciu o zbiorniki bezodpływowe,
- b) dopuszcza się możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących sieci;

3) ustalenia w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- a) wody opadowe z terenów zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej – do gruntu w granicach własnej działki, dopuszcza się retencjonowanie, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej miejskiej na warunkach ustalonych z Urzędem Miejskim w Rumi; wody opadowe z terenów potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – do kanalizacji deszczowej, do szczelnych zbiorników lub wg rozwiązań wskazanych w opracowaniach geotechnicznych, dotyczących rozpoznania budowy geologicznej i ustalenia kategorii geotechnicznej warunków posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarpy,
- b) wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do gruntu w granicach własnej działki, dopuszcza się retencjonowanie,

- c) wody opadowe z utwardzonych dróg i placów do kanalizacji deszczowej lub po uprzednim podczyszczeniu do istniejących cieków powierzchniowych lub do gruntu,
- d) dopuszcza się możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących sieci;
- 4) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z kotłowni lokalnych i ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, nisko emisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, pompy ciepłe;
- 5) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) adaptuje się istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną,
  - b) nowo wznoszone obiekty realizujące funkcje ustalone planem zasilać liniami kablowymi niskiego napięcia przez zintegrowane złącza kablowe z układem pomiarowym,
  - c) dopuszcza się możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących sieci,
  - d) dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów;
- 6) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, na zasadach ustalonych przez zarządzającego siecią,
  - b) dopuszcza się możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących sieci;
- 7) ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) wprowadza się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów komunalnych; ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby na składowisko odpadów,
  - b) ustala się zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych w terenie objętym opracowaniem.

#### **8. Zasady tymczasowego zagospodarowania:**

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) obiekty o funkcji niezgodnej z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane remontom do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

### **Rozdział 2.**

#### **Przepisy szczegółowe – karty terenu**

§ 7. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyodrębnione 83 tereny, ujęte w 29 kartach terenu.

##### **1) KARTA TERENU Nr 1**

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

**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług jako funkcji towarzyszącej; dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych.

##### **3) NR TERENU - 01.MN, 02.MN, 03.MN, 04.MN**

**POWIERZCHNIA** - 1,78 ha; 0,54 ha; 1,35 ha; 0,64 ha

##### **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

##### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni terenu inwestycji.

5.2 Tereny położone w granicach, proponowanego do ustanowienia, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Szmelta”, gdzie ustala się ochronę walorów krajobrazu przyrodniczo-kulturowego, poprzez:

- ograniczenie gabarytów zabudowy (według ustaleń w pkt 8 karty terenu),
- nakaz stosowania w elewacjach budynków materiałów naturalnych i pastelowej kolorystyki (według ustaleń w pkt 8 karty terenu),
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, ogrodzeń pełnych i ogrodzeń o wysokości powyżej 1,50 m,
- zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych kolidujących z walorami krajobrazu.

## **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Ochroną obejmuje się walory krajobrazowe i ekspozycyjne wschodniego stoku doliny Zagórskiej Strugi poprzez utrzymanie parametrów i form zabudowy dominującej.

## **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: nie dotyczy.

7.2 Nośniki reklamowe:

- ustala się następujące zasady umieszczania reklam oraz szyldów:

1- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku; lokalizacja reklamy w nowej zabudowie - w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

2- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,

- zakazuje się lokalizowania reklam wolnostojących.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dotyczy.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: nie dotyczy.

## **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddaszowa; wysokość zabudowy do 9 m,
- dla zabudowy towarzyszącej: 1 kondygnacja w przypadku dachu płaskiego, 2 kondygnacje, w tym poddasze w przypadku dachu spadzistego.

8.2 Powierzchnia zabudowy:

- do 25% powierzchni terenu inwestycji.

8.3 Dachy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci ok. 45°; usytuowanie kalenicy: na jednym poziomie, w osi podłużnej budynku (ustalenie nie dotyczy części bocznych i garażu), połacie dachu symetryczne (o jednakowym kącie nachylenia); dopuszcza się możliwość zastosowania dachów płaskich w zabudowie plombowej, w sytuacji, gdzie na działkach bezpośrednio sąsiadujących znajduje się zabudowa podstawowa z dachami płaskimi; dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30÷45° na działkach, gdzie w bezpośrednio sąsiadującej zabudowie połacie dachów istniejącej zabudowy mają różny kąt nachylenia;
- dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie.

#### 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- wymagana zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
- zaleca się stosowanie form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,
- zaleca się wszelkie rodzaje materiałów naturalnych: dachówka, tynk, stal, cegła licówka, szkło - ze starannie opracowanym detalem; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. siding,
- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny oliwkowy, jasny brąz, beż, ceglany, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego.

#### 8.5 Zabudowa towarzysząca:

- dopuszcza się garaże wbudowane i podziemne, integralnie związane z budynkiem oraz garaże wolnostojące.

#### 8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detalem architektonicznym,
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, wymagane ogrodzenia przeziernie o wysokości do 1,5 m.

#### 8.7 Linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu i wg przepisów odrębnych.

#### 8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne (w tym dla ulic wewnętrznych) pod warunkiem, że powierzchnia nowych wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie będzie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej.

### **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

### **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

### **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

11.2 Dopuszcza się sytuowanie na granicy działki:

- garaży, budynków gospodarczych i innych budynków towarzyszących,
- budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej.

### **12) KOMUNIKACJA**

12.1 Dostępność drogowa:

- dla terenu 01.MN od dróg dojazdowych: ul. Zdrojowej (54.KDD), ul. Zielarskiej (52.KDD), drogi lokalnej: ul. Batorego (poza granicą planu, częściowo 51.KDL) i od dróg wewnętrznych,

- dla terenu 02.MN od dróg dojazdowych: ul. Zdrojowej (53.KDD), ul. Zielarskiej (52.KDD), drogi lokalnej: ul. Batorego (poza granicą planu) i od dróg wewnętrznych,
- dla terenu 03.MN od dróg dojazdowych: ul. Zdrojowej (53.KDD), ul. Zielarskiej (52.KDD), ul. Chmielnej (56.KDD), ul. Batorego (poza granicą planu) i od dróg wewnętrznych,
- dla terenu 04.MN od dróg dojazdowych: ul. Zdrojowej (54.KDD), ul. Zielarskiej (52.KDD), ul. Chmielnej (55.KDD) i od dróg wewnętrznych.

12.2 Parkingi: zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 6.

### **13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

### **14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 8.

### **15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

### **16) INNE USTALENIA**

16.1 Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

16.2 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

#### **1) KARTA TERENU Nr 2**

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

**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług jako funkcji towarzyszącej; dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych.

3)

**NR TERENU - 05.MN, 06.MN, 07.MN, 08.MN**

**POWIERZCHNIA** - 1,06 ha; 3,26 ha; 0,31 ha; 0,45 ha

#### **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

#### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni terenu inwestycji, dla terenu 06.MN na działce nr 145/13 dopuszcza się 25% powierzchni terenu inwestycji.

5.2 Tereny położone w granicach, proponowanego do ustanowienia, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Szmelta”, gdzie ustala się ochronę walorów krajobrazu przyrodniczo-kulturowego, poprzez:

- ograniczenie gabarytów zabudowy (według ustaleń w pkt 8 karty terenu),
- nakaz stosowania w elewacjach budynków materiałów naturalnych i pastelowej kolorystyki (według ustaleń w pkt 8 karty terenu),
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, ogrodzeń pełnych i ogrodzeń o wysokości powyżej 1,50 m,
- zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych kolidujących z walorami krajobrazu.

#### **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Ochroną obejmuje się walory krajobrazowe i ekspozycyjne wschodniego stoku doliny Zagórskiej Strugi poprzez utrzymanie parametrów i form zabudowy dominującej.

## **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: nie dotyczy.

7.2 Nośniki reklamowe:

- ustala się następujące zasady umieszczania reklam oraz szyldów:

1- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku; lokalizacja reklamy w nowej zabudowie - w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

2- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,

- zakazuje się lokalizowania reklam wolnostojących.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dotyczy.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: nie dotyczy.

## **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddaszowa; wysokość zabudowy do 9 m, dla terenu 06.MN na działce nr 145/13 dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddaszowa; wysokość zabudowy do 10 m,

- dla zabudowy towarzyszącej: 1 kondygnacja w przypadku dachu płaskiego, 2 kondygnacje, w tym poddasze w przypadku dachu spadzistego.

8.2 Powierzchnia zabudowy:

- do 25% powierzchni terenu inwestycji, dla terenu 06.MN na działce nr 145/13 dopuszcza się do 60% powierzchni terenu inwestycji.

8.3 Dachy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci ok. 45°; usytuowanie kalenicy: na jednym poziomie, w osi podłużnej budynku (ustalenie nie dotyczy części bocznych i garażu), połacie dachu symetryczne (o jednakowym kącie nachylenia); dopuszcza się możliwość zastosowania dachów płaskich w zabudowie płombowej, w sytuacji, gdzie na działkach bezpośrednio sąsiadujących znajduje się zabudowa podstawowa z dachami płaskimi; dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30÷45° na działkach, gdzie w bezpośrednio sąsiadującej zabudowie połacie dachów istniejącej zabudowy mają różny kąt nachylenia;

- dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie.

8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- wymagana zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,

- zaleca się stosowanie form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,

- zaleca się wszelkie rodzaje materiałów naturalnych: dachówka, tynk, stal, cegła licówka, szkło - ze starannie opracowanym detałem; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. siding,

- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny oliwkowy, jasny brąz, beż, ceglany, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego.

#### 8.5 Zabudowa towarzysząca:

- dopuszcza się garaże wbudowane i podziemne, integralnie związane z budynkiem oraz garaże wolnostojące.

#### 8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detalem architektonicznym,
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, wymagane ogrodzenia przezierne o wysokości do 1,5 m.

#### 8.7 Linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu i wg przepisów odrębnych.

#### 8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne (w tym dla ulic wewnętrznych) pod warunkiem, że powierzchnia nowych wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie będzie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej.

### **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2.

### **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

### **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

11.2 Dopuszcza się sytuowanie na granicy działki:

- garaży, budynków gospodarczych i innych budynków towarzyszących,
- budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej.

### **12) KOMUNIKACJA**

12.1 Dostępność drogowa:

- dla terenu 05.MN od dróg dojazdowych: ul. Zdrojowej (54.KDD), ul. Zielarskiej (52.KDD), ul. Chmielnej (55.KDD), od drogi zbiorczej: ul. Kamiennej (poza granicą planu) i od dróg wewnętrznych,
- dla terenu 06.MN od dróg dojazdowych: ul. Zielarskiej (52.KDD), ul. Chmielnej (56.KDD), ul. Podmokłej 57.KDD, od drogi lokalnej Św. Józefa (50.KDL), od drogi zbiorczej: ul. Kamiennej (poza granicą planu, częściowo 48.KDZ), od publicznych ciągów pieszo-jezdných (75.KDX, 76.KDX, 77.KDX) i od dróg wewnętrznych,
- dla terenu 07.MN od dróg dojazdowych: ul. Chmielnej (56.KDD), ul. Podmokłej (57.KDD),
- dla terenu 08.MN od drogi dojazdowej: ul. Podmokłej (57.KDD).

12.2 Parkingi: zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 6.

**13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

**14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 8.

**15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

**16) INNE USTALENIA**

16.1 Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

16.2 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

**1) KARTA TERENU Nr 3****2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług jako funkcji towarzyszącej; dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych. Dla terenu 12.MN, na działce 391 dopuszcza się zabudowę usługową (usługi nieuciążliwe).

3)

**NR TERENU - 09.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN**

**POWIERZCHNIA** - 0,53 ha; 1,31 ha; 0,75 ha; 3,02 ha

**4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

**5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Dla terenu 10.MN ustala się zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od osi cieków, z dopuszczeniem bliższego posadowienia budynków po uzyskaniu zgody Wydziału Geodezji Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miasta Rumi,

5.2 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni terenu inwestycji.

5.3 Tereny położone w granicach, proponowanego do ustanowienia, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Szmelta”, gdzie ustala się ochronę walorów krajobrazu przyrodniczo-kulturowego, poprzez:

- ograniczenie gabarytów zabudowy (według ustaleń w pkt 8 karty terenu),
- nakaz stosowania w elewacjach budynków materiałów naturalnych i pastelowej kolorystyki (według ustaleń w pkt 8 karty terenu),
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, ogrodzeń pełnych i ogrodzeń o wysokości powyżej 1,50 m,
- zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych kolidujących z walorami krajobrazu.

**6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Ochroną obejmuje się walory krajobrazowe i ekspozycyjne wschodniego stoku doliny Zagórskiej Strugi poprzez utrzymanie parametrów i form zabudowy dominującej.

**7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: nie dotyczy.

7.2 Nośniki reklamowe:

- ustala się następujące zasady umieszczania reklam oraz szyldów:

1- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku; lokalizacja reklamy w nowej zabudowie - w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

2- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,

- zakazuje się lokalizowania reklam wolnostojących.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dotyczy.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: nie dotyczy.

## **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddaszowa; wysokość zabudowy do 9 m,

- dla zabudowy towarzyszącej: 1 kondygnacja w przypadku dachu płaskiego, 2 kondygnacje, w tym poddasze w przypadku dachu spadzistego.

8.2 Powierzchnia zabudowy:

- do 25% powierzchni terenu inwestycji.

8.3 Dachy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci ok. 45°; usytuowanie kalenicy: na jednym poziomie, w osi podłużnej budynku (ustalenie nie dotyczy części bocznych i garażu), połacie dachu symetryczne (o jednakowym kącie nachylenia); dopuszcza się możliwość zastosowania dachów płaskich w zabudowie plombowej, w sytuacji, gdzie na działkach bezpośrednio sąsiadujących znajduje się zabudowa podstawowa z dachami płaskimi; dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30÷45° na działkach, gdzie w bezpośrednio sąsiadującej zabudowie połacie dachów istniejącej zabudowy mają różny kąt nachylenia;

- dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie.

8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- wymagana zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregową,

- zaleca się stosowanie form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,

- zaleca się wszelkie rodzaje materiałów naturalnych: dachówka, tynk, stal, cegła licówka, szkło - ze starannie opracowanym detalem; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. siding,

- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny oliwkowy, jasny brąz, beż, ceglany, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego.

8.5 Zabudowa towarzysząca:

- dopuszcza się garaże wbudowane i podziemne, integralnie związane z budynkiem oraz garaże wolnostojące.

8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detalem architektonicznym,
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, wymagane ogrodzenia przezierne o wysokości do 1,5 m.

8.7 Linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu i wg przepisów odrębnych.

8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne (w tym dla ulic wewnętrznych) pod warunkiem, że powierzchnia nowych wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie będzie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej.

## **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

## **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

## **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

11.2 Dopuszcza się sytuowanie na granicy działki:

- garaży, budynków gospodarczych i innych budynków towarzyszących,
- budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej.

## **12) KOMUNIKACJA**

12.1 Dostępność drogowa:

- dla terenu 09.MN od dróg lokalnych: ul. Św. Józefa (50.KDL), ul. Batorego (poza granicą planu) i od drogi dojazdowej: ul. Makuszyńskiego (58.KDD),
- dla terenu 10.MN od drogi lokalnej: ul. Św. Józefa (50.KDL), od dróg dojazdowych: ul. Makuszyńskiego (58.KDD), ul. Janczarskiego (59.KDD), ul. Porazińskiej (60.KDD) i od dróg wewnętrznych,
- dla terenu 11.MN od drogi zbiorczej: ul. Kamiennej (poza granicą planu, częściowo 48.KDZ), od drogi lokalnej: ul. Św. Józefa (50.KDL) i od dróg dojazdowych: ul. Janczarskiego (59.KDD), ul. Porazińskiej (60.KDD),
- dla terenu 12.MN od drogi lokalnej: ul. Batorego (poza granicą planu), od dróg dojazdowych: ul. Makuszyńskiego (58.KDD), ul. Porazińskiej (60.KDD), ul. Szancera (61.KDD), od publicznego ciągu pieszo-jezdnego: ul. Chabrowej (74.KDX) i od dróg wewnętrznych.

12.2 Parkingi: zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 6.

## **13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

## **14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 8.

**15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

**16) INNE USTALENIA**

16.1 Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

16.2 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

**1) KARTA TERENU Nr 4****2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług jako funkcji towarzyszącej; dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych.

3)

**NR TERENU - 13.MN, 14.MN, 15.MN**

**POWIERZCHNIA** - 1,36 ha; 0,48 ha; 1,89 ha

**4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

**5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni terenu inwestycji.

5.2 Tereny położone w granicach, proponowanego do ustanowienia, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Szmelta”, gdzie ustala się ochronę walorów krajobrazu przyrodniczo-kulturowego, poprzez:

- ograniczenie gabarytów zabudowy (według ustaleń w pkt 8 karty terenu),
- nakaz stosowania w elewacjach budynków materiałów naturalnych i pastelowej kolorystyki (według ustaleń w pkt 8 karty terenu),
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, ogrodzeń pełnych i ogrodzeń o wysokości powyżej 1,50 m,
- zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych kolidujących z walorami krajobrazu.

**6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Ochroną obejmuje się walory krajobrazowe i ekspozycyjne wschodniego stoku doliny Zagórskiej Strugi poprzez utrzymanie parametrów i form zabudowy dominującej.

**7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: nie dotyczy.

7.2 Nośniki reklamowe:

- ustala się następujące zasady umieszczania reklam oraz szyldów:

1- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku; lokalizacja reklamy w nowej zabudowie - w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

2- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,

- zakazuje się lokalizowania reklam wolnostojących.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dotyczy.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: nie dotyczy.

## **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddaszowa; wysokość zabudowy do 9 m,
- dla zabudowy towarzyszącej: 1 kondygnacja w przypadku dachu płaskiego, 2 kondygnacje, w tym poddasze w przypadku dachu spadzistego.

8.2 Powierzchnia zabudowy:

- do 25% powierzchni terenu inwestycji.

8.3 Dachy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci ok. 45°; usytuowanie kalenicy: na jednym poziomie, w osi podłużnej budynku (ustalenie nie dotyczy części bocznych i garażu), połacie dachu symetryczne (o jednakowym kącie nachylenia); dopuszcza się możliwość zastosowania dachów płaskich w zabudowie płombowej, w sytuacji, gdzie na działkach bezpośrednio sąsiadujących znajduje się zabudowa podstawowa z dachami płaskimi; dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30÷45° na działkach, gdzie w bezpośrednio sąsiadującej zabudowie połacie dachów istniejącej zabudowy mają różny kąt nachylenia;
- dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie.

8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- wymagana zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
- zaleca się stosowanie form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,
- zaleca się wszelkie rodzaje materiałów naturalnych: dachówka, tynk, stal, cegła licówka, szkło - ze starannie opracowanym detalem; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. siding,
- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny oliwkowy, jasny brąz, beż, ceglany, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego.

8.5 Zabudowa towarzysząca:

- dopuszcza się garaże wbudowane i podziemne, integralnie związane z budynkiem oraz garaże wolnostojące.

8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detalem architektonicznym; zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

8.7 Linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu i wg przepisów odrębnych.

8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne (w tym dla ulic wewnętrznych) pod warunkiem, że powierzchnia nowych wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie będzie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej.

## **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

## **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

## **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

11.2 Dopuszcza się sytuowanie na granicy działki:

- garaży, budynków gospodarczych i innych budynków towarzyszących,
- budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej.

## **12) KOMUNIKACJA**

12.1 Dostępność drogowa:

- dla terenu 13.MN od drogi zbiorczej: ul. Kamiennej (47.KDZ), od drogi lokalnej: ul. Batorego (poza granicą planu), od dróg dojazdowych: ul. Szancera (61.KDD), ul. Rycerskiej (62.KDD), od publicznego ciągu pieszo-jezdnego: ul. Skośnej (73.KDX),
- dla terenu 14.MN od drogi zbiorczej: ul. Kamiennej (47.KDZ), od drogi dojazdowej: ul. Rycerskiej (62.KDD), od publicznego ciągu pieszo-jezdnego: ul. Skośnej (73.KDX),
- dla terenu 15.MN od drogi zbiorczej: ul. Kamiennej (47.KDZ), od drogi lokalnej: ul. Batorego (poza granicą planu), od drogi dojazdowej: ul. Rycerskiej (62.KDD), od publicznego ciągu pieszo-jezdnego (72.KDX).

12.2 Parkingi: zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 6.

## **13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

## **14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 8.

## **15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

## **16) INNE USTALENIA**

16.1 Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

16.2 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

## **1) KARTA TERENU Nr 5**

## **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług jako funkcji towarzyszącej; dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych.

3)

**NR TERENU - 16.MN, 17.MN, 18.MN**

**POWIERZCHNIA** - 0,12 ha; 0,71 ha; 0,72 ha

#### **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

#### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni terenu inwestycji.

#### **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Ochroną obejmuje się walory krajobrazowe i ekspozycyjne wschodniego stoku doliny Zagórskiej Strugi poprzez utrzymanie parametrów i form zabudowy dominującej.

#### **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: nie dotyczy.

7.2 Nośniki reklamowe:

- ustala się następujące zasady umieszczania reklam oraz szyldów:

1- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku; lokalizacja reklamy w nowej zabudowie - w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

2- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,

- zakazuje się lokalizowania reklam wolnostojących.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dotyczy.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: nie dotyczy.

#### **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddaszowa; wysokość zabudowy do 9 m,

- dla zabudowy towarzyszącej: 1 kondygnacja w przypadku dachu płaskiego, 2 kondygnacje, w tym poddasze w przypadku dachu spadzistego.

8.2 Powierzchnia zabudowy:

- do 25% powierzchni terenu inwestycji.

8.3 Dachy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci ok. 45°; usytuowanie kalenicy: na jednym poziomie, w osi podłużnej budynku (ustalenie nie dotyczy części bocznych i garażu), połacie dachu symetryczne (o jednakowym kącie nachylenia); dopuszcza się możliwość zastosowania dachów płaskich w zabudowie plombowej, w sytuacji, gdzie na działkach bezpośrednio sąsiadujących znajduje się zabudowa podstawowa z dachami płaskimi; dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30÷45° na działkach, gdzie w bezpośrednio sąsiadującej zabudowie połacie dachów istniejącej zabudowy mają różny kąt nachylenia;
- dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie.

#### 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- wymagana zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
- zaleca się stosowanie form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,
- zaleca się wszelkie rodzaje materiałów naturalnych: dachówka, tynk, stal, cegła licówka, szkło - ze starannie opracowanym detalem; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. siding,
- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny oliwkowy, jasny brąz, beż, ceglany, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego.

#### 8.5 Zabudowa towarzysząca:

- dopuszcza się garaże wbudowane i podziemne, integralnie związane z budynkiem oraz garaże wolnostojące.

#### 8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detalem architektonicznym; zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

#### 8.7 Linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu i wg przepisów odrębnych.

#### 8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne (w tym dla ulic wewnętrznych) pod warunkiem, że powierzchnia nowych wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie będzie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej.

### 9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

### 10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1 Nie ustala się.

### 11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1 W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

11.2 Dopuszcza się sytuowanie na granicy działki:

- garaży, budynków gospodarczych i innych budynków towarzyszących,
- budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej.

11.3 Część terenu 17.MN w zasięgu, jak na rysunku planu, jest potencjalnie zagrożona osuwaniem się mas ziemnych. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 4, pkt 3.

## **12) KOMUNIKACJA**

### **12.1 Dostępność drogowa:**

- dla terenu 16.MN od drogi zbiorczej: ul. Kamiennej (47.KDZ) i od publicznego ciągu pieszo-jezdnego (71.KDX),
- dla terenu 17.MN od drogi zbiorczej: ul. Kamiennej (47.KDZ), od drogi lokalnej: ul. Żwirowej (49.KDL), od publicznego ciągu pieszo-jezdnego (71.KDX) i od dróg wewnętrznych,
- dla terenu 18.MN od drogi lokalnej: ul. Żwirowej (49.KDL), od drogi dojazdowej: ul. Włókienniczej (70.KDD), od drogi wewnętrznej (80.KDW).

### **12.2 Parkingi: zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 6.**

## **13) INFRASTRUKTURA**

### **13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.**

## **14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

### **14.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 8.**

## **15) STAWKA PROCENTOWA**

### **15.1 30%.**

## **16) INNE USTALENIA**

16.1 Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

16.2 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

## **1) KARTA TERENU Nr 6**

## **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług jako funkcji towarzyszącej; dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych. Dla terenu 19.MN, na działkach nr 208/1 i 208/76 oraz dla terenu 22.MN, na działce nr 275/9 dopuszcza się zabudowę usługową (usługi nieuciążliwe). Dla terenu 19.MN, na części terenu znajdującej się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego ustala się zakaz zabudowy, przewidzieć zagospodarowanie w postaci zieleni izolacyjno – krajobrazowej.

## **3)**

**NR TERENU - 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN**

**POWIERZCHNIA - 3,06 ha; 0,42 ha; 0,27 ha; 1,63 ha**

## **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

## **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### **5.1 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% terenu inwestycji.**

5.2 Część terenu 19.MN w granicach jak na rysunku planu znajduje się w zasięgu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 oraz w zasięgu, proponowanego do ustanowienia, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Lasy koło Wejherowa” (tzw. Shadows List 2008). Planowane zagospodarowanie terenu nie może w sposób trwały zniekształcić rzeźby terenu. Dla terenu 22.MN planowane zagospodarowanie powinno uwzględniać analizę stateczności zbocza oraz projekt zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem.

## **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Ochroną obejmuje się walory krajobrazowe i ekspozycyjne wschodniego stoku doliny Zagórskiej Strugi poprzez utrzymanie parametrów i form zabudowy dominującej.

## **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: nie dotyczy.

7.2 Nośniki reklamowe:

- ustala się następujące zasady umieszczania reklam oraz szyldów:

1- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku; lokalizacja reklamy w nowej zabudowie - w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

2- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,

- zakazuje się lokalizowania reklam wolnostojących.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dotyczy.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: nie dotyczy.

## **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddaszowa; wysokość zabudowy do 9 m,

- dla zabudowy towarzyszącej: 1 kondygnacja w przypadku dachu płaskiego, 2 kondygnacje, w tym poddasze w przypadku dachu spadzistego.

8.2 Powierzchnia zabudowy:

- do 25% powierzchni terenu inwestycji; w granicach terenu 21.MN dopuszcza się zabudowę szeregową, dla której ustala się powierzchnię zabudowy - do 40% powierzchni terenu inwestycji.

8.3 Dachy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci ok. 45°; usytuowanie kalenicy: na jednym poziomie, w osi podłużnej budynku (ustalenie nie dotyczy części bocznych i garażu), połacie dachu symetryczne (o jednakowym kącie nachylenia); dopuszcza się możliwość zastosowania dachów płaskich w zabudowie płombowej, w sytuacji, gdzie na działkach bezpośrednio sąsiadujących znajduje się zabudowa podstawowa z dachami płaskimi; dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30÷45° na działkach, gdzie w bezpośrednio sąsiadującej zabudowie połacie dachów istniejącej zabudowy mają różny kąt nachylenia;

- dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie.

8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- wymagana zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza; dla terenu 21.MN dopuszcza się zabudowę zwartą (szeregową),

- zaleca się stosowanie form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,

- zaleca się wszelkie rodzaje materiałów naturalnych: dachówka, tynk, stal, cegła licówka, szkło - ze starannie opracowanym detalem; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. siding,
- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny oliwkowy, jasny brąz, beż, ceglany, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego.

#### 8.5 Zabudowa towarzysząca:

- dopuszcza się garaże wbudowane i podziemne, integralnie związane z budynkiem oraz garaże wolnostojące.

#### 8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detalem architektonicznym; zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

#### 8.7 Linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu i wg przepisów odrębnych.

#### 8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne (w tym dla ulic wewnętrznych) pod warunkiem, że powierzchnia nowych wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie będzie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej.

### **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

### **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

### **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

11.2 Dopuszcza się sytuowanie na granicy działki:

- garaży, budynków gospodarczych i innych budynków towarzyszących,
- budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej.

11.3 Na części terenu 19.MN w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego ustala się zakaz nowej zabudowy, dopuszcza się małą architekturę i zagospodarowanie w postaci zieleni izolacyjno – krajobrazowej. Planowane zagospodarowanie terenu nie może w sposób trwały zniekształcić rzeźby terenu.

11.4 Tereny 19.MN, 20.MN, 22.MN, jak na rysunku planu, są potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 4, pkt 3. Dla terenu 22.MN ustala się, że realizacja zabudowy na działkach o numerach 275/14, 275/15, 275/17, 275/18, 275/21 będzie poprzedzona wspólnym opracowaniem projektowym; dopuszcza się podziały wtórne w celu umożliwienia prawidłowego dostępu do drogi publicznej.

### **12) KOMUNIKACJA**

12.1 Dostępność drogowa:

- dla terenu 19.MN od drogi zbiorczej: ul. Kamiennej (47.KDZ), od drogi lokalnej: ul. Żwirowej (49.KDL), od dróg dojazdowych: ulicy bez nazwy (64.KDD), ul. Marmurowej (65.KDD), ul. Granitowej (66.KDD) i od dróg wewnętrznych,
  - dla terenu 20.MN od drogi lokalnej: ul. Żwirowej (49.KDD), od drogi dojazdowej: ul. Granitowej (66.KDD),
  - dla terenu 21.MN od drogi dojazdowej: ul. Granitowej (66.KDD),
  - dla terenu 22.MN od drogi lokalnej: ul. Żwirowej i Włókienniczej (49.KDL), od drogi dojazdowej: ul. Granitowej (66.KDD) i od dróg wewnętrznych.
- 12.2 Parkingi: zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 6.

### **13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

### **14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 8.

### **15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

### **16) INNE USTALENIA**

16.1 Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

16.2 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

#### **1) KARTA TERENU Nr 7**

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

**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług jako funkcji towarzyszącej; dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych.

3)

**NR TERENU - 23.MN, 24.MN, 25.MN**

**POWIERZCHNIA** - 0,72 ha; 0,99 ha; 0,96 ha

#### **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

#### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni terenu inwestycji.

#### **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.

#### **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: nie dotyczy.

7.2 Nośniki reklamowe:

- ustala się następujące zasady umieszczania reklam oraz szyldów:

1- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku; lokalizacja reklamy w nowej zabudowie - w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

2- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,

- zakazuje się lokalizowania reklam wolnostojących.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dotyczy.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: nie dotyczy.

## **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddaszowa; wysokość zabudowy do 9 m,

- dla zabudowy towarzyszącej: 1 kondygnacja w przypadku dachu płaskiego, 2 kondygnacje, w tym poddasze w przypadku dachu spadzistego.

8.2 Powierzchnia zabudowy:

- do 25% powierzchni terenu inwestycji.

8.3 Dachy:

- dachy spadziste, kąt nachylenia połaci 35° - 45°; dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie.

8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- wymagana zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,

- zaleca się stosowanie form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,

- zaleca się wszelkie rodzaje materiałów naturalnych: dachówka, tynk, stal, cegła licówka, szkło - ze starannie opracowanym detałem; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. siding,

- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny oliwkowy, jasny brąz, beż, ceglany, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego.

8.5 Zabudowa towarzysząca:

- dopuszcza się garaże wbudowane i podziemne, integralnie związane z budynkiem oraz garaże wolnostojące.

8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detałem architektonicznym; zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

8.7 Linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu i wg przepisów odrębnych.

8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne (w tym dla ulic wewnętrznych) pod warunkiem, że powierzchnia nowych wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie będzie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej.

## **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

## **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

## **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

11.2 Dopuszcza się sytuowanie na granicy działki:

- garaży, budynków gospodarczych i innych budynków towarzyszących,
- budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej.

11.3 Tereny 24.MN i 25.MN, jak na rysunku planu, są potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 4, pkt 3.

## **12) KOMUNIKACJA**

12.1 Dostępność drogowa:

- dla terenu 23.MN od dróg dojazdowych: ul. Hutniczej (67.KDD), ul. Stalowej (68.KDD), ul. Górniczej (69.KDD).
- dla terenu 24.MN od dróg lokalnych: ul. Włókienniczej (49.KDL), od dróg dojazdowych: ul. Górniczej (69.KDD), ul. Stalowej (68.KDD),
- dla terenu 25.MN od dróg dojazdowych: ul. Hutniczej (67.KDD), ul. Górniczej (69.KDD).

12.2 Parkingi: zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 6.

## **13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

## **14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 8.

## **15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

## **16) INNE USTALENIA**

16.1 Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

16.2 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

## **1) KARTA TERENU Nr 8**

## **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

## **3)**

**NR TERENU - 26.MW, 27.MW, 28.MW, 29.MW**

**POWIERZCHNIA** - 0,39 ha; 1,02 ha; 1,14 ha; 1,96 ha

**4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

**5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni terenu inwestycji.

**6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Ochroną obejmuje się jeden z najstarszych fragmentów miasta z zachowanym osiedlem z lat 30-tych XX w. zlokalizowany przy ul. Kombatantów, Sabata, Młyńskiej i Szkolnej poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej w zasięgu jak na rysunku planu. W zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:

- zachowanie układu i parametrów ulic,
- ochronę obsadzeń przyulicznych i przestrzeni zielonych pomiędzy ulicami,
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem terenu 26.MW, gdzie dopuszcza się dwa nowe budynki wielorodzinne o parametrach, jak budynków historycznych,
- zachowanie kształtu brył budynków, kompozycji elewacji, wielkości otworów okiennych, portali wejściowych, typu pokrycia dachowego (dachówka) i jego kolorystyki (naturalny kolor pokrycia ceramicznego), zakaz nadbudowy i rozbudowy lukarn;
- dopuszczenie okien połaciowych w układzie dostosowanym do kompozycji elewacji,
- zakaz wygrodzeń wewnętrznych w obrębie osiedla, dopuszcza się ogrodzenie osiedla po jego granicach zewnętrznych; ogrodzenia przeziernie o wys. do 1,5 m z wykluczeniem przesł z prefabrykatów betonowych,
- zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz urządzeń wymagających masztów, wież,
- ograniczenie wielkości reklam związanych z prowadzoną na miejscu działalnością, zlokalizowanych na budynkach i ogrodzeniach do pow. 0,5 m<sup>2</sup>.

**7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: nie dotyczy.

7.2 Nośniki reklamowe:

- ustala się następujące zasady umieszczania reklam oraz szyldów:

1- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku z uwzględnieniem ustaleń w punkcie 6.1 karty terenu; lokalizacja reklamy w nowej zabudowie - miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

2- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,

- zakazuje się lokalizowania reklam wolnostojących.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dotyczy.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: nie dotyczy.

**8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- bez zmian z wyjątkiem terenu 26.MW, gdzie dopuszcza się dwa nowe budynki wielorodzinne o wysokości do kalenicy: 11,50 m (trzy kondygnacje w tym poddasze).

#### 8.2 Powierzchnia zabudowy:

- dla terenów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - bez zmian z wyjątkiem terenu 26.MW, gdzie dopuszcza się dwa nowe budynki wielorodzinne o powierzchni zabudowy wg obowiązujących linii zabudowy jak na rysunku planu.

#### 8.3 Dachy:

- bez zmian; dla terenu 26.MW dla projektowanych budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 48,5°.

#### 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- zabudowa wolnostojąca,
- dla terenu 26.MW, dla projektowanych budynków zasada kompozycji elewacji - jak budynku objętego ochroną konserwatorską przy ul. Kombatantów 31,
- zaleca się wszelkie rodzaje materiałów naturalnych: dachówka, tynk, stal, cegła licówka, szkło - ze starannie opracowanym detalem; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. siding,
- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny oliwkowy, jasny brąz, beż, ceglany, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego,
- pozostałe ustalenia wg pkt 6.1 karty terenu.

#### 8.5 Zabudowa towarzysząca:

- dopuszcza się garaże podziemne; zakaz budowy garaży wolnostojących.

#### 8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detalem architektonicznym,
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, wymagane ogrodzenia przeziernie o wysokości do 1,5 m.

#### 8.7 Linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu i wg przepisów odrębnych.

#### 8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne.

### **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

### **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

### **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

### **12) KOMUNIKACJA**

**12.1 Dostępność drogowa:**

- dla terenu 26.MW od drogi dojazdowej: ul. Młyńskiej (63.KDD),
- dla terenu 27.MW od drogi lokalnej: ul. Żwirowej (49.KDL), od drogi dojazdowej: ul. Kombatantów (63.KDD),
- dla terenu 28.MW od drogi lokalnej: ul. Żwirowej (49.KDL), od drogi dojazdowej: ul. Kombatantów (63.KDD i częściowo poza granicą planu),
- dla terenu 29.MW od drogi zbiorczej: ul. Sabata (poza granicą planu), dróg dojazdowych: ul. Młyńskiej i ul. Kombatantów (63.KDD), ul. Szkolnej (poza granicą planu).

**12.2 Parkingi: zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 6.****13) INFRASTRUKTURA****13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.****14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA****14.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 8.****15) STAWKA PROCENTOWA****15.1 30%.****16) INNE USTALENIA**

16.1 Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

16.2 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

**1) KARTA TERENU Nr 9****2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

**3)**

**NR TERENU - 30.MN,U**

**POWIERZCHNIA - 1,68 ha**

**4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

**5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni terenu inwestycji, na działce nr 145/25 dopuszcza się 25% powierzchni terenu inwestycji.

5.2 Tereny położone w granicach, proponowanego do ustanowienia, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Szmelta”, gdzie ustala się ochronę walorów krajobrazu przyrodniczo-kulturowego, poprzez:

- ograniczenie gabarytów zabudowy (według ustaleń w pkt 8 karty terenu),
- nakaz stosowania w elewacjach budynków materiałów naturalnych i pastelowej kolorystyki (według ustaleń w pkt 8 karty terenu),
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, ogrodzeń pełnych i ogrodzeń o wysokości powyżej 1,50 m,
- zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych kolidujących z walorami krajobrazu.

## **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Ochroną obejmuje się walory krajobrazowe i ekspozycyjne wschodniego stoku doliny Zagórskiej Strugi poprzez utrzymanie parametrów i form zabudowy dominującej.

## **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: nie dotyczy.

7.2 Nośniki reklamowe:

- ustala się następujące zasady umieszczania reklam oraz szyldów:

1- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku; lokalizacja reklamy w nowej zabudowie - w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

2- dopuszcza się reklamy i tablice reklamowe związane z prowadzoną działalnością, wkomponowane w płaszczyznę ściany, podwieszone lub w formie wspornikowych szyldów,

3- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,

- zakazuje się lokalizowania reklam wolnostojących.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dotyczy.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: nie dotyczy.

## **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddaszowa; wysokość zabudowy do 9 m, na działce nr 145/25 dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddaszowa; wysokość zabudowy do 10 m,

- dla zabudowy towarzyszącej: 1 kondygnacja w przypadku dachu płaskiego, 2 kondygnacje, w tym poddasze w przypadku dachu spadzistego.

8.2 Powierzchnia zabudowy:

- do 25% powierzchni terenu inwestycji, na działce nr 145/25 dopuszcza się do 60% powierzchni terenu inwestycji.

8.3 Dachy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci ok. 45°; usytuowanie kalenicy: na jednym poziomie, w osi podłużnej budynku (ustalenie nie dotyczy części bocznych i garażu), połacie dachu symetryczne (o jednakowym kącie nachylenia); dopuszcza się możliwość zastosowania dachów płaskich w zabudowie płombowej, w sytuacji, gdzie na działkach bezpośrednio sąsiadujących znajduje się zabudowa podstawowa z dachami płaskimi; dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30÷45° na działkach, gdzie w bezpośrednio sąsiadującej zabudowie połacie dachów istniejącej zabudowy mają różny kąt nachylenia;

- dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie.

8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- wymagana zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,

- zaleca się stosowanie form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,
- zaleca się wszelkie rodzaje materiałów naturalnych: dachówka, tynk, stal, cegła licówka, szkło - ze starannie opracowanym detalem; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. siding,
- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny oliwkowy, jasny brąz, beż, ceglany, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego.

#### 8.5 Zabudowa towarzysząca:

- dopuszcza się garaże wbudowane i podziemne, integralnie związane z budynkiem oraz garaże wolnostojące.

#### 8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detalem architektonicznym,
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, wymagane ogrodzenia przeziernie o wysokości do 1,5 m.

#### 8.7 Linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu i wg przepisów odrębnych.

#### 8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne (w tym dla ulic wewnętrznych) pod warunkiem, że powierzchnia nowych wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie będzie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej.

### 9) **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

9.1 Teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

### 10) **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

### 11) **SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

11.2 Dopuszcza się sytuowanie na granicy działki:

- garaży, budynków gospodarczych i innych budynków towarzyszących,
- budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej.

### 12) **KOMUNIKACJA**

12.1 Dostępność drogową:

- dla terenu 30.MN,U od drogi lokalnej: ul. Św. Józefa (50.KDL), od drogi dojazdowej: ul. Podmokłej (57.KDD) i od dróg wewnętrznych.

12.2 Parkingi: zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 6.

### 13) **INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

**14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 8.

**15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

**16) INNE USTALENIA**

16.1 Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

16.2 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

**1) KARTA TERENU Nr 10****2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**M,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej.

3)

**NR TERENU - 31.M,U; 32.M,U; 33.M,U**

**POWIERZCHNIA - 0,18 ha; 1,67 ha; 0,37 ha**

**4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

**5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni terenu inwestycji, dla usług 20% powierzchni terenu inwestycji.

**6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Fragmenty terenów 31.M,U i 32.M,U w granicach jak na rysunku planu wchodzą w zasięg strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej jedną z najstarszych części miasta z pozostałościami historycznej zabudowy. W zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:

- zachowanie układu i parametrów ulic,
- ochronę obsadzeń przyulicznych i przestrzeni zielonych pomiędzy ulicami,
- ogrodzenia przezierne o wys. do 1,5 m z wykluczeniem przęseł z prefabrykatów betonowych,
- zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz urządzeń wymagających masztów, wież,
- ograniczenie wielkości reklam związanych z prowadzoną na miejscu działalnością, lokalizowanych na budynkach i ogrodzeniach do pow. 0,5 m<sup>2</sup>.

**7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: dopuszcza się.

7.2 Nośniki reklamowe:

- ustala się następujące zasady umieszczania reklam oraz szyldów:

1- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku z uwzględnieniem ustaleń w pkt. 6.1 karty terenu; lokalizacja reklamy w nowej zabudowie - w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

2- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,

- na terenach 32.M,U i 33.M,U dopuszcza się reklamy wolnostojące (format mały i średni),
- zakazuje się umieszczania w sąsiedztwie drogi krajowej reklam emitujących zmienne światło m. innymi typy LED.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

## **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: 3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddaszowa; wysokość zabudowy do 12 m; na terenach 32.M,U i 33.M,U w pierzei ul. Sobieskiego wysokość zabudowy: nie mniej niż 12,0 m, nie więcej niż 15,0 m.
- dla zabudowy towarzyszącej: 1 kondygnacja w przypadku dachu płaskiego, 2 kondygnacje, w tym poddasze w przypadku dachu spadzistego.

8.2 Powierzchnia zabudowy:

- do 25% powierzchni terenu inwestycji, dla usług do 50%.

8.3 Dachy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci ok. 45°; usytuowanie kalenicy: na jednym poziomie, w osi podłużnej budynku (ustalenie nie dotyczy części bocznych i garażu), połacie dachu symetryczne (o jednakowym kącie nachylenia); dopuszcza się możliwość zastosowania dachów płaskich w zabudowie płomkowej, w sytuacji, gdzie na działkach bezpośrednio sąsiadujących znajduje się zabudowa podstawowa z dachami płaskimi; dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30÷45° na działkach, gdzie w bezpośrednio sąsiadującej zabudowie połacie dachów istniejącej zabudowy mają różny kąt nachylenia;
- dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie.

8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- wymagana zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
- zaleca się stosowanie form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,
- zaleca się wszelkie rodzaje materiałów naturalnych: dachówka, tynk, stal, cegła licówka, szkło - ze starannie opracowanym detałem; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. siding,
- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny oliwkowy, jasny brąz, beż, ceglany, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego.

8.5 Zabudowa towarzysząca:

- dopuszcza się garaże wbudowane i podziemne, integralnie związane z budynkiem; zakaz budowy garaży wolnostojących poza terenami zabudowy jednorodzinnej.

8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detałem architektonicznym,
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, wymagane ogrodzenia przezierne o wysokości do 1,5 m.

8.7 Linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu (w tym dla terenów 32.M,U i 33.M,U nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Sobieskiego w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej) i wg przepisów odrębnych.

#### 8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne; dla terenów położonych wzdłuż drogi krajowej nr 6 zarządca drogi krajowej zabrania dokonywania podziałów geodezyjnych w sposób powodujący konieczność budowy dodatkowych zjazdów.

### 9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

### 10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1 Nie ustala się.

### 11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1 W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

11.2 Dla terenów 32.M,U i 33.M,U ustala się obowiązek uzgadniania koncepcji obsługi komunikacyjnej z zarządcą drogi krajowej nr 6.

11.3 Dla terenów 32.M,U i 33.M,U ustala się obowiązek zabezpieczenia nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, lokalizowanych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 6, przed hałasem komunikacyjnym i innymi uciążliwościami drogi.

### 12) KOMUNIKACJA

12.1 Dostępność drogowa:

- dla terenu 31.M,U od dróg dojazdowych: ul. Włókienniczej (70.KDD), ul. Kombatantów (poza granicą planu),
- dla terenu 32.M,U od drogi lokalnej: ul. Włókienniczej (49.KDL), od dróg dojazdowych: ul. Włókienniczej (70.KDD), ul. Kombatantów (poza granicą planu) i od dróg wewnętrznych; dla terenów położonych wzdłuż drogi krajowej nr 6 zarządca drogi krajowej dopuszcza wykorzystanie istniejących zjazdów wyłącznie na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi krajowej.,
- dla terenu 33.M,U od drogi lokalnej: ul. Górniczej i ul. Włókienniczej (49.KDL).

12.2 Parkingi: zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 6.

### 13) INFRASTRUKTURA

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7. Dla terenów 32.M,U i 33.M,U obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej w pasie drogowym drogi krajowej nr 6.

### 14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

14.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 8.

### 15) STAWKA PROCENTOWA

15.1 30%.

### 16) INNE USTALENIA

16.1 Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

16.2 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

**1) KARTA TERENU Nr 11**

**2) PRZEZNACZENIE TERENU**

U - tereny zabudowy usługowej.

3)

NR TERENU - **34.U; 35.U**

POWIERZCHNIA - 0,93 ha; 0,53 ha

**4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

**5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni terenu inwestycji.

**6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 W granicach terenu 34.U znajduje się budynek figurujący w ewidencji zabytków woj. Pomorskiego - dom mieszkalny, obecnie biblioteka przy ul. Sobieskiego 26 z pocz. XX. Zakres ochrony:

- zachowanie kształtu bryły budynku (w tym rodzaju i kształtu i pokrycia dachu (dachówka) i jego kolorystyki (naturalny kolor pokrycia ceramicznego) z dopuszczeniem wprowadzenia okien połaciowych i wykluczeniem wprowadzania lukarn),
- zachowanie kompozycji elewacji to jest: rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie zasady podziałów wewnętrznych stolarki okiennej, wyklucza się stosowanie stolarki plastikowej, dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itp.),
- zachowanie pierwotnego materiału elewacji i kolorystyki oraz oryginalnego detalu elewacji,
- zakaz lokalizowania reklam na budynku i na ogrodzeniach,
- dopuszczenie szyldów związanych z prowadzoną działalnością o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>.

**7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: dopuszcza się.

7.2 Nośniki reklamowe:

- ustala się następujące zasady umieszczania reklam oraz szyldów:

1- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku z uwzględnieniem ustaleń w pkt. 6.1 karty terenu; lokalizacja reklamy w nowej zabudowie - w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

2- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,

- na terenie 34.U dopuszcza się reklamy wolnostojące (format mały i średni),
- zakazuje się umieszczania w sąsiedztwie drogi krajowej reklam emitujących zmienne światło m. innymi typu LED.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

## **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: 3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddaszowa; wysokość zabudowy do 12 m,
- dla zabudowy towarzyszącej: 1 kondygnacja w przypadku dachu płaskiego, 2 kondygnacje, w tym poddasze w przypadku dachu spadzistego.

8.2 Powierzchnia zabudowy:

- do 40% powierzchni terenu inwestycji.

8.3 Dachy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci ok. 45°; usytuowanie kalenicy: na jednym poziomie, w osi podłużnej budynku (ustalenie nie dotyczy części bocznych i garażu), połacie dachu symetryczne (o jednakowym kącie nachylenia); dopuszcza się możliwość zastosowania dachów płaskich w zabudowie płombowej, w sytuacji, gdzie na działkach bezpośrednio sąsiadujących znajduje się zabudowa podstawowa z dachami płaskimi; dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30÷45° na działkach, gdzie w bezpośrednio sąsiadującej zabudowie połacie dachów istniejącej zabudowy mają różny kąt nachylenia;
- dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie.

8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- wymagana zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
- zaleca się stosowanie form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,
- zaleca się wszelkie rodzaje materiałów naturalnych: dachówka, tynk, stal, cegła licówka, szkło - ze starannie opracowanym detałem; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. siding,
- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny oliwkowy, jasny brąz, beż, ceglany, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego.

8.5 Zabudowa towarzysząca:

- dopuszcza się garaże wbudowane, podziemne oraz dla terenu 34.U dodatkowo wolnostojące.

8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detałem architektonicznym,
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, wymagane ogrodzenia przeziernie o wysokości do 1,5 m.

8.7 Linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu (w tym dla terenu 34.U nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Sobieskiego w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej) i wg przepisów odrębnych.

8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne; dla terenów położonych wzdłuż drogi krajowej nr 6 zarządca drogi krajowej zabrania dokonywania podziałów geodezyjnych w sposób powodujący konieczność budowy dodatkowych zjazdów.

## **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

## **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

## **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

11.2 Teren 35.U, jak na rysunku planu, jest potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 4, pkt 3.

11.3 Dla terenu 34.U ustala się obowiązek uzgadniania koncepcji obsługi komunikacyjnej z zarządcą drogi krajowej nr 6.

11.4 Dla terenu 34.U ustala się obowiązek zabezpieczenia nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, lokalizowanych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 6, przed hałasem komunikacyjnym i innymi uciążliwościami drogi.

## **12) KOMUNIKACJA**

12.1 Dostępność drogowa:

- dla terenu 34.U od drogi głównej: ul. Sobieskiego (46.KDG-P) i od drogi lokalnej: ul. Włókienniczej (49.KDL) - dla terenów położonych wzdłuż drogi krajowej nr 6 zarządca drogi krajowej dopuszcza wykorzystanie istniejących zjazdów wyłącznie na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi krajowej,

- dla terenu 35.U od drogi lokalnej: ul. Włókienniczej (49.KDL).

12.2 Parkingi: zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 6.

## **13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7. Dla terenu 34.U obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej w pasie drogowym drogi krajowej nr 6.

## **14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 8.

## **15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

## **16) INNE USTALENIA**

16.1 Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

16.2 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

## **1) KARTA TERENU Nr 12**

## **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

U - tereny zabudowy usługowej; dla terenu 36.U ustala się zakaz rozbudowy istniejącego budynku.

3)

NR TERENU - **36.U; 37.U; 38.U**

POWIERZCHNIA - 0,02 ha; 0,06 ha; 0,04 ha

#### **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

#### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni terenu inwestycji.

5.2 Teren 36.U znajduje się w zasięgu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 oraz w zasięgu proponowanego do ustanowienia, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Lasy koło Wejherowa” (tzw. Shadows List 2008).

5.3 Teren 37.U położony jest w granicach, proponowanego do ustanowienia, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Szmelta”, gdzie ustala się ochronę walorów krajobrazu przyrodniczo-kulturowego, poprzez:

- ograniczenie gabarytów zabudowy (według ustaleń w pkt 8 karty terenu),
- nakaz stosowania w elewacjach budynków materiałów naturalnych i pastelowej kolorystyki (według ustaleń w pkt 8 karty terenu),
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, ogrodzeń pełnych i ogrodzeń o wysokości powyżej 1,50 m,
- zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych kolidujących z walorami krajobrazu.

#### **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Ochroną obejmuje się walory krajobrazowe i ekspozycyjne wschodniego stoku doliny Zagórskiej Strugi poprzez utrzymanie parametrów i form zabudowy dominującej.

#### **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: dopuszcza się.

7.2 Nośniki reklamowe:

- ustala się następujące zasady umieszczania reklam oraz szyldów:

1- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku z uwzględnieniem ustaleń w pkt. 6.1 karty terenu; lokalizacja reklamy w nowej zabudowie - w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

2- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,

- nie dopuszcza się reklam wolnostojących.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

#### **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddaszowa; wysokość zabudowy do 7 m.

#### 8.2 Powierzchnia zabudowy:

- do 40% powierzchni terenu inwestycji.

#### 8.3 Dachy:

- symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci ok. 30-45°; usytuowanie kalenicy: na jednym poziomie, w osi podłużnej budynku (ustalenie nie dotyczy części bocznych).

#### 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- zabudowa wolnostojąca,
- zaleca się stosowanie form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,
- zaleca się wszelkie rodzaje materiałów naturalnych: dachówka, tynk, stal, cegła licówka, szkło - ze starannie opracowanym detałem; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. siding,
- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny oliwkowy, jasny brąz, beż, ceglany, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego.

#### 8.5 Zabudowa towarzysząca:

- wyklucza się.

#### 8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detałem architektonicznym,
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, ogrodzenia przezierne o wysokości do 1,5 m.

#### 8.7 Linie zabudowy:

- wg przepisów odrębnych.

#### 8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne.

### **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

### **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

### **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

### **12) KOMUNIKACJA**

Dostępność drogowa:

- dla terenu 36.U od drogi dojazdowej: ul. Górniczej (poza granicą planu),
- dla terenu 37.U od drogi lokalnej: ul. Batorego (poza granicą planu), od drogi zbiorczej: ul. Kamiennej (47.KDZ),

- dla terenu 38.U od publicznego ciągu pieszo-jezdnego (71.KDX).

12.2 Parkingi: zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 6.

### **13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

### **14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 8.

### **15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

### **16) INNE USTALENIA**

16.1 Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

16.2 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

#### **KARTA TERENU Nr 13 PRZEZNACZENIE TERENU**

U - tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty.

3)

NR TERENU - **39.U**

POWIERZCHNIA - 1,52 ha

### **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni terenu inwestycji.

5.2 Teren 39.U położony jest w granicach, proponowanego do ustanowienia, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Szmelta”, gdzie ustala się ochronę walorów krajobrazu przyrodniczo-kulturowego, poprzez:

- ograniczenie gabarytów zabudowy (według ustaleń w pkt 8 karty terenu),
- nakaz stosowania w elewacjach budynków materiałów naturalnych i pastelowej kolorystyki (według ustaleń w pkt 8 karty terenu),
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, ogrodzeń pełnych i ogrodzeń o wysokości powyżej 1,50 m,
- zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych kolidujących z walorami krajobrazu.

### **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Ochroną obejmuje się walory krajobrazowe i ekspozycyjne wschodniego stoku doliny Zagórskiej Strugi poprzez utrzymanie parametrów i form zabudowy dominującej.

### **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: dopuszcza się.

7.2 Nośniki reklamowe:

- ustala się następujące zasady umieszczania reklam oraz szyldów:

1- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku z uwzględnieniem ustaleń w pkt. 6.1 karty terenu; lokalizacja reklamy w nowej zabudowie - w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

- nie dopuszcza się reklam wolnostojących.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

## **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: do 3 kondygnacji nadziemnych; wysokość zabudowy do 12 m,

- dla zabudowy towarzyszącej: 1 kondygnacja w przypadku dachu płaskiego, 2 kondygnacje, w tym poddasze w przypadku dachu spadzistego.

8.2 Powierzchnia zabudowy:

- nie ustala się.

8.3 Dachy:

- indywidualna forma dachu.

8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- zabudowa wolnostojąca,

- zaleca się stosowanie form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu,

- zaleca się wszelkie rodzaje materiałów naturalnych; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. siding,

- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny oliwkowy, jasny brąz, beż, ceglany, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego.

8.5 Zabudowa towarzysząca:

- dopuszcza się garaże wbudowane i podziemne, integralnie związane z budynkiem; zakaz budowy garaży wolnostojących.

8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detalem architektonicznym,

- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, wymagane ogrodzenia przeziernie o wysokości do 1,5 m.

8.7 Linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu i wg przepisów odrębnych.

8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- zakaz podziału.

## **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

9.1 Teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

#### **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

#### **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

#### **12) KOMUNIKACJA**

12.1 Dostępność drogowa:

- dla terenu 39.U od drogi lokalnej: ul. Batorego (poza granicą planu),

12.2 Parkingi: zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 6.

#### **13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

#### **14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 8.

#### **15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

#### **16) INNE USTALENIA**

16.1 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

#### **1) KARTA TERENU Nr 14**

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

US - tereny sportu i rekreacji.

3)

NR TERENU - **40.US**

POWIERZCHNIA - 0,26 ha

#### **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

#### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się.

#### **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Teren 40.US położony jest w zasięgu jednego z najstarszych fragmentów miasta z zachowanym osiedlem z lat 30-tych XX w. zlokalizowanym przy ul. Kombatantów, Sabata, Młyńskiej i Szkolnej objętym strefą ochrony konserwatorskiej w zasięgu jak na rysunku planu. Dla terenu 40.US ustala się następujące zasady ochrony:

- ochrona zieleni wysokiej,

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy,

- zakaz wygrodzeń wewnętrznych, dopuszcza się ogrodzenie osiedla po jego granicach zewnętrznych; ogrodzenia przezierne o wys. do 1,5 m z wykluczeniem przęsł z prefabrykatów betonowych,
- zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz urządzeń wymagających masztów, wież.

#### **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

- 7.1 Mała architektura: dopuszcza się.
- 7.2 Nośniki reklamowe: dopuszcza się tablice informacyjne związane z terenem 40.US.
- 7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.
- 7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
- 7.5 Zieleń: dopuszcza się.

#### **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- 8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:
  - nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.
- 8.2 Powierzchnia zabudowy:
  - nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.
- 8.3 Dachy:
  - nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.
- 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:
  - nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.
- 8.5 Zabudowa towarzysząca:
  - nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.
- 8.6 Mała architektura:
  - dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze staranniem opracowanym detałem architektonicznym,
  - zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, ogrodzenia przezierne o wysokości do 1,5 m.
- 8.7 Linie zabudowy:
  - zgodnie z rysunkiem planu i wg przepisów odrębnych.
- 8.8 Zasady podziału na działki budowlane:
  - ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne.

#### **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

- 9.1 Teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

#### **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

- 10.1 Nie ustala się.

**11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**12) KOMUNIKACJA**

12.1 Dostępność drogowa:

- dla terenu 40.US od drogi zbiorczej: ul. Sabata (poza granicą planu), od drogi dojazdowej: ul. Szkolnej (poza granicą planu).

12.2 Parkingi: zakaz parkowania.

**13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

**14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 8.

**15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

**16) INNE USTALENIA**

16.1 Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu.

16.2 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

**1) KARTA TERENU Nr 15****2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**ZP** - tereny zieleni urządzonej. Dla terenu 42.ZP dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe.

3)

**NR TERENU - 41.ZP; 42.ZP**

**POWIERZCHNIA - 0,04 ha; 0,27 ha**

**4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

**5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Teren 42.ZP znajduje się w zasięgu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 oraz w zasięgu proponowanego do ustanowienia, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Lasy koło Wejherowa” (tzw. Shadows List 2008).

5.2 Należy zachować istniejącą zieleń wysoką. Na terenie 42.ZP stosować nasadzenia i środki techniczne wzmacniające skarpę.

5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.4 Gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach.

5.5 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się.

**6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.

**7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: dopuszcza się.

7.2 Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się z wyjątkiem terenu 41.ZP, gdzie dopuszcza się słup ogłoszeniowy pod warunkiem nie umieszczania reklam emitujących zmienne światło m. innymi typu LED.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

#### **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.

8.2 Powierzchnia zabudowy:

- nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.

8.3 Dachy:

- nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.

8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.

8.5 Zabudowa towarzysząca:

- nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.

8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detalem architektonicznym.

8.7 Linie zabudowy:

- nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.

8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne.

#### **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

#### **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

#### **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 Przewidzieć przejście piesze w kierunku lasu na przedłużeniu ul. Granitowej.

11.2 Teren 42.ZP, jak na rysunku planu, jest potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 4, pkt 3.

#### **12) KOMUNIKACJA**

12.1 Dostępność drogową:

- dla terenu 41.ZP od drogi lokalnej: ul. Górniczej (49.KDL),
- dla terenu 42.ZP od drogi dojazdowej: ul. Granitowej (66.KDD).

12.2 Parkingi: zakaz parkowania.

### **13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

### **14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Nie ustala się.

### **15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

### **16) INNE USTALENIA**

16.1 Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu.

16.2 Ustala się możliwość modernizacji sieci infrastruktury technicznej.

#### **1) KARTA TERENU Nr 16**

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

**ZL** - tereny lasów.

3)

**NR TERENU - 43.ZL; 44.ZL**

**POWIERZCHNIA** - 2,62 ha; 1,12 ha

#### **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

#### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Tereny 43.ZL i 44.ZL znajdują się w zasięgu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 oraz w zasięgu proponowanego do ustanowienia, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Lasy koło Wejherowa” (tzw. Shadows List 2008).

5.2 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3 Gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach.

5.4 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się.

#### **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.

#### **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: nie ustala się.

7.2 Nośniki reklamowe: wyklucza się.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: wyklucza się.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

#### **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.

8.2 Powierzchnia zabudowy:

- nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.

8.3 Dachy:

- nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.

8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.

8.5 Zabudowa towarzysząca:

- nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.

8.6 Mała architektura:

- nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.

8.7 Linie zabudowy:

- nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy.

8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne.

## **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

9.1 Fragment terenu 43.ZL w granicach jak na rysunku planu i teren 44.ZL znajdują się w zasięgu projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

## **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

## **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 Część terenu 44.ZL zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych; stosować nasadzenia i środki techniczne wzmacniające skarpy i stoki o dużym nachyleniu.

## **12) KOMUNIKACJA**

12.1 Dostępność drogowa:

- dla terenu 43.ZL od drogi zbiorczej: ul. Kamiennej (poza granicami planu, częściowo 47.KDZ) i wewnętrznych dróg leśnych,
- dla terenu 44.ZL od drogi dojazdowej: ul. Górniczej (poza granicą planu) i wewnętrznych dróg leśnych.

12.2 Parkingi: zakaz parkowania.

## **13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Nie dotyczy.

## **14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Nie ustala się.

## **15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

## **16) INNE USTALENIA**

16.1 Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu.

16.2 Ustala się możliwość modernizacji sieci infrastruktury technicznej.

### **1) KARTA TERENU Nr 17**

### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**KS** - tereny obsługi transportu drogowego – stacja paliw.

3)

**NR TERENU - 45.KS**

**POWIERZCHNIA - 0,10 ha**

### **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów przed odprowadzeniem do cieków powierzchniowych muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

5.2 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3 Gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach.

5.4 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się.

### **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Teren 45.KS znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej jeden z najstarszych fragmentów miasta z pozostałościami historycznej zabudowy. W zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:

- zachowanie układu i parametrów ulic,
- ochronę obsadzeń przyulicznych i przestrzeni zielonych pomiędzy ulicami,
- ogrodzenia przezierne o wys. do 1,5 m z wykluczeniem przęseł z prefabrykatów betonowych,
- zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz urządzeń wymagających masztów, wież,
- ograniczenie wielkości reklam związanych z prowadzoną na miejscu działalnością, lokalizowanych na budynkach i ogrodzeniach do pow. 0,5 m<sup>2</sup>.

### **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: dopuszcza się.

7.2 Nośniki reklamowe:

- ustala się następujące zasady umieszczania reklam oraz szyldów:

1- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku z uwzględnieniem ustaleń w pkt. 6.1 karty terenu; lokalizacja reklamy w nowej zabudowie - w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

2- dopuszcza się zainstalowanie jednego szyldu związanego z prowadzoną na miejscu działalnością,

- dopuszcza się jeden wolnostojący nośnik reklamowy (format mały lub średni), związany z prowadzoną na miejscu działalnością;
- zakazuje się umieszczania w sąsiedztwie drogi krajowej reklam emitujących zmienne światło m. innymi typu LED.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

#### **8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- 1 kondygnacja nadziemna.

8.2 Powierzchnia zabudowy:

- do 20% powierzchni terenu inwestycji.

8.3 Dachy:

- indywidualna forma dachów.

8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- zabudowa wolnostojąca,
- zaleca się stosowanie form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu.

8.5 Zabudowa towarzysząca:

- nie ustala się.

8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detalem architektonicznym,
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, ogrodzenia przezierne o wysokości do 1,5 m.

8.7 Linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu (w tym nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Sobieskiego w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej) i wg przepisów odrębnych.

8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek.

#### **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

9.1 Teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

#### **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

#### **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

## **12) KOMUNIKACJA**

12.1 Dostępność drogowa:

- dla terenu 45.KS od drogi dojazdowej: ul. Kombatantów (poza granicą planu).

12.2 Parkingi: nie ustala się.

## **13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7. Obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej w pasie drogowym drogi krajowej nr 6.

## **14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 8.

## **15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

## **16) INNE USTALENIA**

16.1 Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

16.2 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

## **1) KARTA TERENU Nr 18**

### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**KDG-P** - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 6): ul. Sobieskiego.

3)

**NR TERENU - 46.KDG-P**

**POWIERZCHNIA - 0,65 ha**

### **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów przed odprowadzeniem do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

### **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.

### **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: dopuszcza się.

7.2 Nośniki reklamowe: wyklucza się.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

## **8) PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI**

8.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, jak na rysunku planu, ustala się wydzielanie pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

8.2 Przekrój: jezdnia 2/2, obustronne chodniki.

8.3 Wyposażenie: oświetlenie, odwodnienie.

## **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**

9.1 Teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

## **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

## **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 1. Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu.

2. Parametry jezdni: wg ustaleń z Zarządcą drogi.

3. Chodniki: wg ustaleń z Zarządcą drogi.

11.2 INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA

1. Nie ustala się.

## **12) KOMUNIKACJA**

12.1 Droga główna powiązana jest z istniejącym układem dróg miasta Rumi.

## **13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

## **14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie drogi: kioski, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe w uzgodnieniu z zarządcą drogi krajowej.

## **15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

## **16) INNE USTALENIA**

16.1 Ustala się zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej nie związanej z gospodarką drogową.

16.2 Zakazuje się umieszczania w sąsiedztwie drogi krajowej reklam emitujących zmienne światło m. innymi typu LED.

16.3 Dla terenów położonych wzdłuż drogi krajowej nr 6 zarządca drogi krajowej dopuszcza wykorzystanie istniejących zjazdów wyłącznie na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi krajowej.

16.4 Dla terenów położonych wzdłuż drogi krajowej nr 6 zarządca drogi krajowej zabrania dokonywania podziałów geodezyjnych w sposób powodujący konieczność budowy dodatkowych zjazdów.

## **1) KARTA TERENU Nr 19**

## **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**KDZ** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej (droga powiatowa): ul. Kamienna.

3)

NR TERENU - **47.KDZ; 48.KDZ**

POWIERZCHNIA - 0,70 ha; 0,09 ha

#### **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

#### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów przed odprowadzeniem do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

#### **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Ochroną konserwatorską obejmuje się przebieg i parametry historycznie wykształconych dróg, w tym ul. Kamiennej.

#### **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: dopuszcza się.

7.2 Nośniki reklamowe: wyklucza się.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

#### **8) PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI**

8.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, jak na rysunku planu, ustala się wydzielenie pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

8.2 Przekrój: jezdnia 1/2, obustronne chodniki.

8.3 Wyposażenie: oświetlenie, odwodnienie.

#### **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

#### **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

#### **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 1. Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu.

2. Parametry jezdni: wg ustaleń z Zarządcą drogi.

3. Chodniki: nie ustala się.

11.2 INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA

1. Przewidziana przebudowa skrzyżowania ulic Kamiennej, Sabata, Batorego.

#### **12) KOMUNIKACJA**

12.1 Droga zbiorcza powiązana jest z istniejącym układem dróg miasta Rumi.

#### **13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

**14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego.

**15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

**16) INNE USTALENIA**

16.1 Wymagane przystosowanie dla osób niepełnosprawnych.

16.2 Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu.

**1) KARTA TERENU Nr 20****2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej (drogi gminne):

- 49.KDL – ciąg ulic: Żwirowa, Włókiennicza, Górnicza,

- 50.KDL – ul. Św. Józefa,

- 51.KDL – fragment pasa drogowego ul. Batorego.

3)

**NR TERENU - 49.KDL; 50.KDL; 51.KDL**

**POWIERZCHNIA** - 1,28 ha; 0,42 ha; 0,01 ha

**4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

**5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów przed odprowadzeniem do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

**6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Ochroną konserwatorską obejmuje się przebieg i parametry historycznie wykształconych dróg, w tym ul. Żwirowej.

**7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: dopuszcza się.

7.2 Nośniki reklamowe: wyklucza się.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

**8) PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI**

8.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, jak na rysunku planu, ustala się wydzielanie pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

8.2 Przekrój: jezdnia 1/2.

8.3 Wyposażenie: oświetlenie, odwodnienie.

**9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

#### **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

#### **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 1. Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu.

2. Parametry jezdni: wg ustaleń z Zarządcą drogi.

3. Chodniki: nie ustala się.

##### **11.2 INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA**

1. Część terenu 49.KDL, w zasięgu, jak na rysunku planu, jest potencjalnie zagrożona osuwaniem się mas ziemnych. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 4.

#### **12) KOMUNIKACJA**

12.1 Drogi lokalne powiązane są z istniejącym układem dróg miasta Rumi.

#### **13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

#### **14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego.

#### **15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

#### **16) INNE USTALENIA**

16.1 Wymagane przystosowanie dla osób niepełnosprawnych.

16.2 Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu.

#### **1) KARTA TERENU Nr 21**

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

**KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (drogi gminne):

- 52.KDD – ul. Zielarska,

- 53.KDD, 54.KDD – ul. Zdrojowa,

- 55.KDD, 56.KDD – ul. Chmielna.

3)

**NR TERENU - 52.KDD; 53.KDD; 54.KDD; 55.KDD; 56.KDD**

**POWIERZCHNIA** - 0,65 ha; 0,13 ha; 0,32 ha; 0,13 ha; 0,20 ha

#### **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

#### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów przed odprowadzeniem do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

#### **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.

**7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: dopuszcza się.

7.2 Nośniki reklamowe: wyklucza się.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

**8) PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI**

8.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, jak na rysunku planu, ustala się wydzielenie pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

8.2 Przekrój: jezdnia 1/2.

8.3 Wyposażenie: oświetlenie, odwodnienie.

**9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

**10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

**11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 1. Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu.

2. Parametry jezdni: wg ustaleń z Zarządcą drogi.

3. Chodniki: nie ustala się.

11.2 INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA

1. Nie ustala się.

**12) KOMUNIKACJA**

12.1 Drogi dojazdowe powiązane są z istniejącym układem dróg miasta Rumi.

**13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

**14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego.

**15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

**16) INNE USTALENIA**

16.1 Wymagane przystosowanie dla osób niepełnosprawnych.

16.2 Ochrona wartościowego drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu.

**17) PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI**

**1) KARTA TERENU Nr 22**

**2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (drogi gminne):

- 57.KDD – ul. Podmokła,
- 58.KDD – ul. Makuszyńskiego,
- 59.KDD – ul. Janczarskiego,
- 60.KDD – ul. Porazińskiej,
- 61.KDD – ul. Szancera.

3)

**NR TERENU - 57.KDD; 58.KDD; 59.KDD; 60.KDD; 61.KDD**

**POWIERZCHNIA** - 0,55 ha; 0,31 ha; 0,15 ha; 0,16 ha; 0,26 ha

#### **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

#### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów przed odprowadzeniem do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

#### **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.

#### **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

- 7.1 Mała architektura: dopuszcza się.
- 7.2 Nośniki reklamowe: wyklucza się.
- 7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.
- 7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
- 7.5 Zieleń: dopuszcza się.

#### **8) PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI**

8.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, jak na rysunku planu, ustala się wydzielanie pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

8.2 Przekrój: jezdnia 1/2.

8.3 Wyposażenie: oświetlenie, odwodnienie.

#### **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

#### **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

#### **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 1. Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu.

2. Parametry jezdni: wg ustaleń z Zarządcą drogi.

3. Chodniki: nie ustala się.

#### 11.2 INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA

1. Nie ustala się.

### 12) KOMUNIKACJA

12.1 Drogi dojazdowe powiązane są z istniejącym układem dróg miasta Rumi.

### 13) INFRASTRUKTURA

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

### 14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

14.1 Dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego.

### 15) STAWKA PROCENTOWA

15.1 30%.

### 16) INNE USTALENIA

16.1 Wymagane przystosowanie dla osób niepełnosprawnych.

16.2 Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu.

### 1) KARTA TERENU Nr 23

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (drogi gminne):

- 62.KDD – ul. Rycerska,
- 63.KDD – ul. Kombatantów, Młyńska,
- 64.KDD – ulica bez nazwy,
- 65.KDD – ul. Marmurowa,
- 66.KDD – ul. Granitowa.

3)

**NR TERENU - 62.KDD; 63.KDD; 64.KDD; 65.KDD; 66.KDD**

**POWIERZCHNIA** - 0,19 ha; 0,40 ha; 0,05 ha; 0,06 ha; 0,29 ha

#### 4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

#### 5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1 Wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów przed odprowadzeniem do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

#### 6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1 Teren 63.KDD wchodzi w zasięg strefy ochrony konserwatorskiej - ochrona osiedla z lat 30-tych XX w. zlokalizowanego przy ul. Kombatantów, Sabata, Młyńskiej i Szkolnej. Dla terenu 63.KDD ustala się:

- zachowanie układu i parametrów ulic,
- ochronę obsadzeń przyulicznych,
- zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz urządzeń wymagających masztów, wież.

**7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

- 7.1 Mała architektura: dopuszcza się.
- 7.2 Nośniki reklamowe: wyklucza się.
- 7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.
- 7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
- 7.5 Zieleń: dopuszcza się.

**8) PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI**

- 8.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, jak na rysunku planu, ustala się wydzielanie pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.
- 8.2 Przekrój: jezdnia 1/2.
- 8.3 Wyposażenie: oświetlenie, odwodnienie.

**9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**

- 9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

**10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

- 10.1 Nie ustala się.

**11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

- 11.1 1. Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu.
- 2. Parametry jezdni: wg ustaleń z Zarządcą drogi.
- 3. Chodniki: nie ustala się.

**11.2 INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA**

- 1. Tereny 64.KDD, 65.KDD, 66.KDD, w zasięgu, jak na rysunku planu, są potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 4.

**12) KOMUNIKACJA**

- 12.1 Drogi dojazdowe powiązane są z istniejącym układem dróg miasta Rumi.

**13) INFRASTRUKTURA**

- 13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

**14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

- 14.1 Dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego.

**15) STAWKA PROCENTOWA**

- 15.1 Nie dotyczy.

**16) INNE USTALENIA**

- 16.1 Wymagane przystosowanie dla osób niepełnosprawnych.
- 16.2 Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu.

**1) KARTA TERENU Nr 24****2) PRZEZNACZENIE TERENU**

- KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (drogi gminne):

- 67.KDD – ul. Hutnicza,
- 68.KDD – ul. Stalowa,
- 69.KDD – ul. Górnicza (fragment),
- 70.KDD – ul. Włókiennicza (fragment).

3)

NR TERENU - **67.KDD; 68.KDD; 69.KDD; 70.KDD**

POWIERZCHNIA - 0,15 ha; 0,11 ha; 0,34 ha; 0,11 ha

#### **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

#### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów przed odprowadzeniem do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

#### **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.

#### **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

- 7.1 Mała architektura: dopuszcza się.
- 7.2 Nośniki reklamowe: wyklucza się.
- 7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.
- 7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
- 7.5 Zieleń: dopuszcza się.

#### **8) PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI**

8.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, jak na rysunku planu, ustala się wydzielanie pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

8.2 Przekrój: jezdnia 1/2.

8.3 Wyposażenie: oświetlenie, odwodnienie.

#### **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

#### **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

#### **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 1. Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu.

2. Parametry jezdni: wg ustaleń z Zarządcą drogi.

3. Chodniki: nie ustala się.

11.2 INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA

1. Teren 68.KDD, w zasięgu, jak na rysunku planu, jest potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 4.

## 12) KOMUNIKACJA

12.1 Drogi dojazdowe powiązane są z istniejącym układem dróg miasta Rumi.

## 13) INFRASTRUKTURA

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

## 14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

14.1 Dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego.

## 15) STAWKA PROCENTOWA

15.1 30%.

## 16) INNE USTALENIA

16.1 Wymagane przystosowanie dla osób niepełnosprawnych.

16.2 Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu.

## 1) KARTA TERENU Nr 25

## 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**KDX** - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných (drogi gminne):

- 71.KDX – ul. Kombatantów (fragment),
- 72.KDX – ulica bez nazwy,
- 73.KDX – ul. Skośna,
- 74.KDX – ul. Chabrowa.

3)

**NR TERENU - 71.KDX; 72.KDX; 73.KDX; 74.KDX**

**POWIERZCHNIA** - 0,03 ha; 0,06 ha; 0,09 ha; 0,11 ha

## 4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

## 5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1 Wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów przed odprowadzeniem do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

## 6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1 Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.

## 7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

7.1 Mała architektura: dopuszcza się.

7.2 Nośniki reklamowe: wyklucza się.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

**8) PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI**

8.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, jak na rysunku planu, ustala się wydzielenie pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

8.2 Przekrój: jezdnia 1/2, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny.

8.3 Wyposażenie: oświetlenie, odwodnienie.

**9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

**10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

**11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 1. Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu.

2. Parametry jezdni: nie ustala się.

3. Chodniki: nie ustala się.

**11.2 INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA**

1. Nie ustala się.

**12) KOMUNIKACJA**

12.1 Publiczne ciągi pieszo-jezdne powiązane są z istniejącym układem dróg miasta Rumi.

**13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

**14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego.

**15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

**16) INNE USTALENIA**

16.1 Wymagane przystosowanie dla osób niepełnosprawnych.

16.2 Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu.

**1) KARTA TERENU Nr 26****2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**KDX** - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych (drogi gminne):

- 75.KDX – ulica bez nazwy,

- 76.KDX – ulica bez nazwy,

- 77.KDX – ulica bez nazwy.

**3)**

**NR TERENU - 75.KDX; 76.KDX; 77.KDX**

**POWIERZCHNIA - 0,01 ha; 0,01 ha; 0,01 ha**

**4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

#### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów przed odprowadzeniem do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

#### **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.

#### **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: dopuszcza się.

7.2 Nośniki reklamowe: wyklucza się.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

#### **8) PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI**

8.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, jak na rysunku planu, ustala się wydzielanie pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

8.2 Przekrój: jezdnia 1/2, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny.

8.3 Wyposażenie: oświetlenie, odwodnienie.

#### **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

#### **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

#### **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 1. Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu.

2. Parametry jezdni: nie ustala się.

3. Chodniki: nie ustala się.

11.2 INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA

1. Nie ustala się.

#### **12) KOMUNIKACJA**

12.1 Publiczne ciągi pieszo-jezdne powiązane są z istniejącym układem dróg miasta Rumi.

#### **13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

#### **14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego.

#### **15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

## **16) INNE USTALENIA**

16.1 Wymagane przystosowanie dla osób niepełnosprawnych.

### **1) KARTA TERENU Nr 27**

### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**KX** - tereny publicznych ciągów pieszych.

3)

**NR TERENU - 78.KX; 79.KX**

**POWIERZCHNIA** - 0,02 ha; 0,03 ha

### **4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

### **5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów przed odprowadzeniem do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

### **6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.

### **7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

7.1 Mała architektura: dopuszcza się.

7.2 Nośniki reklamowe: wyklucza się.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

### **8) PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI**

8.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, ustala się wydzielenie pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

8.2 Przekrój: nie ustala się.

8.3 Wyposażenie: oświetlenie, odwodnienie.

### **9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**

9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

### **10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

3. Chodniki: nie ustala się.

### **11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 1. Szerokość w liniach rozgraniczających: zgodna z rysunkiem planu.

2. Parametry jezdni: nie dotyczy.

#### 11.2 INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA

1. Nie ustala się.

### 12) KOMUNIKACJA

12.1 Teren 78.KX stanowi połączenie ul. Podmokłej z projektowanymi terenami sportowymi poza granicą planu.

### 13) INFRASTRUKTURA

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

### 14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

14.1 Nie dotyczy.

### 15) STAWKA PROCENTOWA

15.1 30%.

### 16) INNE USTALENIA

16.1 Nie ustala się.

### 1) KARTA TERENU Nr 28

### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

3)

**NR TERENU - 80.KDW**

**POWIERZCHNIA** - 0,01 ha

### 4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

### 5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1 Wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów przed odprowadzeniem do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

### 6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1 Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.

### 7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

7.1 Mała architektura: dopuszcza się.

7.2 Nośniki reklamowe: wyklucza się.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

### 8) PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI

8.1 Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, ustala się wydzielenie pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

8.2 Przekrój: nie ustala się.

8.3 Wyposażenie: oświetlenie, odwodnienie.

**9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**

9.1 Teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

**10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

10.1 Nie ustala się.

**11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

11.1 1. Szerokość w liniach rozgraniczających: zgodna z rysunkiem planu.

2. Parametry jezdni: nie dotyczy.

3. Chodniki: nie ustala się.

**11.2 INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA**

1. Nie ustala się.

**12) KOMUNIKACJA**

12.1 Droga wewnętrzna 80.KDW powiązana jest z istniejącym układem dróg miasta Rumi.

**13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

**14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego.

**15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

**16) INNE USTALENIA**

16.1 Nie ustala się.

**1) KARTA TERENU Nr 29**

**2) PRZEZNACZENIE TERENU**

E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

3)

NR TERENU - **81.E; 82.E; 83.E**

POWIERZCHNIA - 0,01ha; 0,04 ha; 0,02 ha

**4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w niniejszej karcie terenu.

**5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

5.1 Nie ustala się.

**6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

6.1 Nie ustala się.

**7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

- 7.1 Mała architektura: wyklucza się.
- 7.2 Nośniki reklamowe: wyklucza się.
- 7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.
- 7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
- 7.5 Zieleń: dopuszcza się.

**8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- 8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:
  - bez zmian
- 8.2 Powierzchnia zabudowy:
  - nie ustala się.
- 8.3 Dachy:
  - nie ustala się.
- 8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:
  - nie ustala się.
- 8.5 Zabudowa towarzysząca:
  - nie ustala się.
- 8.6 Mała architektura:
  - zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, ogrodzenia przeziernie o wysokości do 1,5 m.
- 8.7 Linie zabudowy:
  - zgodnie z rysunkiem planu i wg przepisów odrębnych.
- 8.8 Zasady podziału na działki budowlane:
  - nie dotyczy.

**9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

- 9.1 Tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2.

**10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

- 10.1 Nie ustala się.

**11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

- 11.1 Nie ustala się.

**12) KOMUNIKACJA**

- 12.1 Dostępność drogowa:
  - dla terenu 81.E od drogi dojazdowej: ul. Kombatantów poprzez drogę wewnętrzną,
  - dla terenu 82.E od drogi lokalnej: ul. Św. Józefa (50.KDL) i ul. Batorego (poza granicą planu),
  - dla terenu 83.E od drogi dojazdowej: ul. Zielarskiej (52.KDD).
- 12.2 Parkingi: zakaz parkowania.

**13) INFRASTRUKTURA**

13.1 Zgodnie z ustaleniami § 6, ust. 7.

**14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**

14.1 Dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego.

**15) STAWKA PROCENTOWA**

15.1 30%.

**16) INNE USTALENIA**

16.1 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

**Rozdział 3.  
Postanowienia końcowe**

**§ 8. 1.** Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi dla fragmentów działek nr 20/2, 20/3, 21/1 i 22/1 obr. 23 przy ul. Górniczej uchwalony uchwałą LV/570/98 Rady Miejskiej Rumi z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 85 z dnia 15 grudnia 1998 r., poz. 432).

2. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi dla terenu działki nr 344 obr. 21 przy ul. Makuszyńskiego uchwalony uchwałą LV/582/98 Rady Miejskiej Rumi z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 58 z dnia 10 czerwca 1999 r., poz. 302).

3. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi dla działek nr 145/13 i 145/25 obr. 21 przy ul. Podmokłej uchwalony uchwałą LV/562/98 Rady Miejskiej Rumi z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 77 z dnia 30 listopada 1998 r., poz. 383).

**§ 9. 1.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rumi.

2. Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Rumi do:

- 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi;
- 2) publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Miasta Rumi.

**§ 10.** Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Rumi do umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan oraz wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im rysów i wypisów z planu, na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

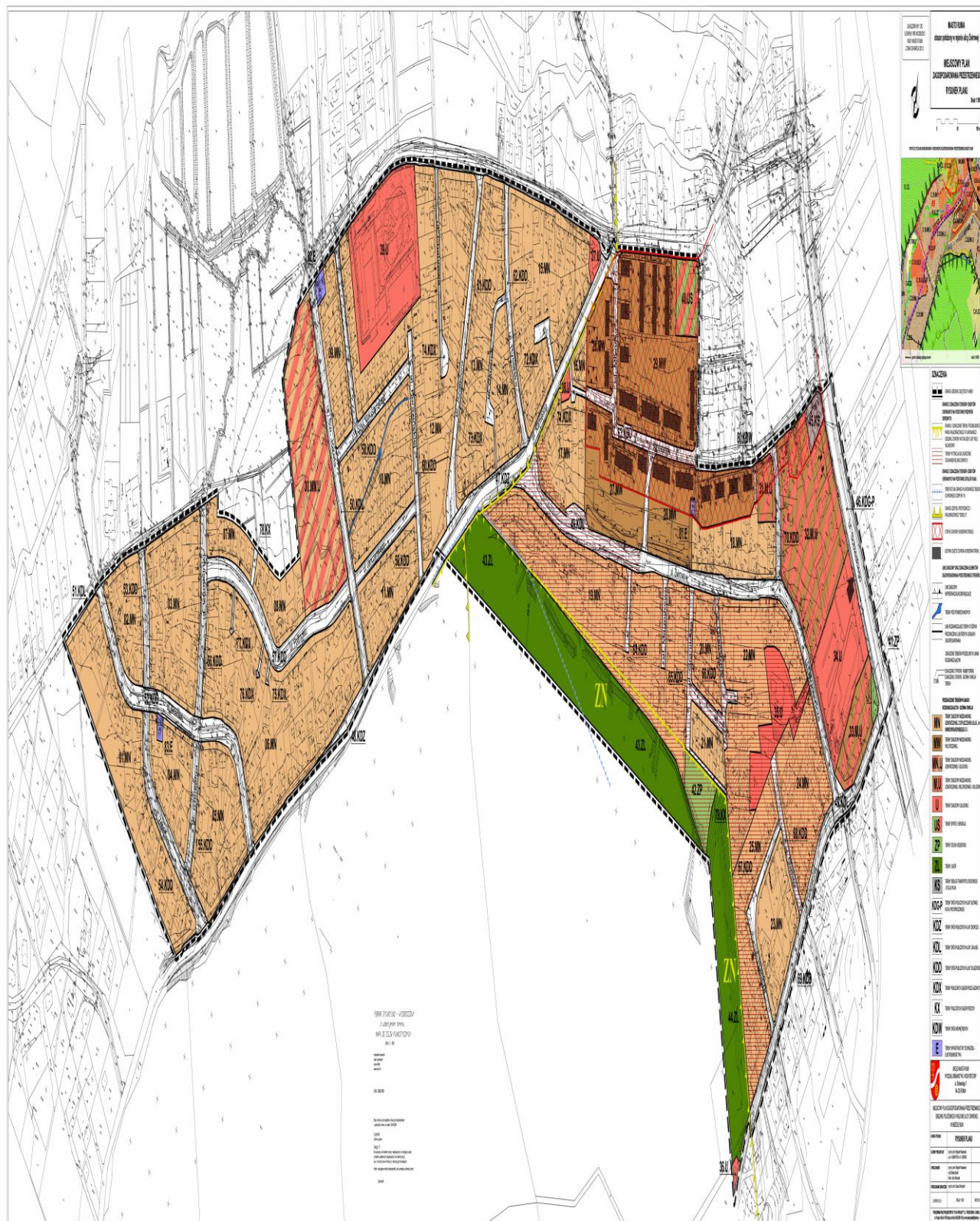
**§ 11.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 9 ust. 2, pkt 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Rumi

**Tadeusz Piątkowski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI/280/2012  
Rady Miejskiej Rumi  
z dnia 29 marca 2012 r.

**Załącznik graficzny**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/280/2012

Rady Miejskiej Rumi

z dnia 29 marca 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu  
– lista nieuwzględnionych uwag**

**I.** Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.08.2011 r. do 12.09.2011 r. W ustalonym terminie do dnia 26.09.2011 r., wniesiono uwagi, które nie zostały uwzględnione w projekcie planu. Uwagi wnieśli:

1. P. Helena Selonke; uwaga dotyczy zmiany granicy drogi publicznej (ul. Granitowej) przy działkach nr 275/13, 275/14 – przedłużenie o 3 m (w piśmie omyłkowo podano numer działki 275/12 zamiast prawidłowego numeru 275/14). Proponowane przedłużenie ulicy ma na celu umożliwienie dojazdu do działki nr 275/14 drogą publiczną.

2. P.p. Romualda Piotrkowska-Wilk, Janusz Wilk; uwagi dotyczą:

- 1) braku przebiegu drogi publicznej gminnej (ul. Granitowa) w rejonie działek o numerach 275/14, 275/15, 275/17, 275/18;
- 2) braku określenia linii zabudowy w w/w rejonie;
- 3) braku linii rozgraniczających o różnym przeznaczeniu (brak wydzielenia pasa drogowego);
- 4) wykreślenia zapisu w karcie terenu nr 6, dla terenu 22.MN, pkt 11.4 - „Realizację zabudowy na w/w terenie należy poprzedzić wspólnym opracowaniem projektowym”.

3. P. Magdalena Pilichowska w imieniu p. Grażyny Leoszewskiej, p. Marka Leoszewskiego; uwaga dotyczy: ustalenia dojazdu do działki Nr 275/17 poprzez drogę publiczną i ujęcie jako drogi publicznej działki Nr 275/21.

**II.** Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem:

**Ad 1) uwaga nieuwzględniona**

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: projekt planu zakłada dla terenu 22.MN, że realizacja zabudowy na działkach o numerach 275/14, 275/15, 275/17, 275/18, 275/21, ze względu na ukształtowanie terenu, które uniemożliwia budowę drogi publicznej w obecnym wydzieleniu (duże spadki), będzie poprzedzona wspólnym opracowaniem projektowym. Projekt planu dopuszcza podziały wtórne w celu umożliwienia prawidłowego dostępu do drogi publicznej. Wnioskowane w uwadze przedłużenie drogi mogłoby uniemożliwić prawidłowe rozwiązanie na etapie wspólnego opracowania projektowego.

**Ad 2) uwagi nieuwzględnione**

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: projekt planu zakłada dla terenu 22.MN, że realizacja zabudowy na działkach o numerach 275/14, 275/15, 275/17, 275/18, 275/21, ze względu na ukształtowanie terenu, które uniemożliwia budowę drogi publicznej w obecnym wydzieleniu (duże spadki), będzie poprzedzona wspólnym opracowaniem projektowym.

Projekt planu dopuszcza podziały wtórne w celu umożliwienia prawidłowego dostępu do drogi publicznej.

Projekt planu, dla terenu 22.MN określa linie zabudowy graficznie na rysunku planu i opisowo w karcie terenu nr 6 pkt 8.7.

Projekt planu zakłada dla terenu 22.MN dostępność drogową od dróg publicznych i od dróg wewnętrznych.

Wspólne opracowanie projektowe dla przedmiotowych działek ma na celu umożliwienie racjonalnego zagospodarowania terenu o bardzo skomplikowanym ukształtowaniu.

**Ad 3) uwaga nieuwzględniona**

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: zgodnie z art. 2, pkt 14 ustawy z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dn. 10.05.2003 r. z późn. zm.) przez „dostęp do drogi publicznej” należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Projekt planu nie zakłada dla części działek, w tym dla działki nr 275/17 bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, ponieważ działka drogowa nr 275/21 w granicach terenu 22.MN nie spełnia warunków drogi publicznej.

Projekt planu zakłada dla terenu 22.MN, że realizacja zabudowy na działkach o numerach 275/14, 275/15, 275/17, 275/18, 275/21, ze względu na ukształtowanie terenu, które uniemożliwia budowę drogi publicznej w obecnym wydzieleniu (duże spadki), będzie poprzedzona wspólnym opracowaniem projektowym. Projekt planu dopuszcza podziały wtórne w celu umożliwienia prawidłowego dostępu do drogi publicznej.

Wspólne opracowanie projektowe dla przedmiotowych działek ma na celu umożliwienie racjonalnego zagospodarowania terenu o bardzo skomplikowanym ukształtowaniu.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Rumi

**Tadeusz Piątkowski**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/280/2012  
Rady Miejskiej Rumi  
z dnia 29 marca 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

**I. BUDOWA DRÓG:**

- 1) teren 47.KDZ - przebudowa skrzyżowania ulic Kamiennej, Sabata i Batorego, znajdującego się częściowo w granicach planu;
- 2) teren 64.KDD - budowa ulicy dojazdowej, długość ok. 50 m, pow. ok. 400 m<sup>2</sup>;
- 3) teren 66.KDD - budowa odcinka ulicy dojazdowej, długość ok. 70 m, pow. ok. 550 m<sup>2</sup>;
- 4) teren 67.KDD - budowa odcinka ul. Hutniczej, długość ok. 80 m, pow. ok. 560 m<sup>2</sup>;
- 5) teren 73.KDX - budowa odcinka ul. Skośnej, długość ok. 60 m, pow. ok. 360 m<sup>2</sup>;
- 6) teren 74.KDX - budowa odcinka ul. Chabrowej, długość ok. 50 m, pow. ok. 300 m<sup>2</sup>;
- 7) teren 78.KX - budowa przejścia pieszego do terenów sportowych, pow. ok. 190 m<sup>2</sup>.

Realizacja finansowana z budżetu gminy, istnieją możliwości współfinansowania ze środków Unii Europejskiej, a w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy – ze środków gestorów sieci lub NFOŚiGW i WFOŚiGW. Istnieją również możliwości współfinansowania z zainteresowanymi inwestorami.

**II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

Poza pasami drogowymi nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Rumi

**Tadeusz Piątkowski**