

UCHWAŁA NR V/75/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 lutego 2011 roku

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino
w Gdyni, rejon węzła Chwarzno, ul. Chwarznińskiej i jej
przedłużenia w kierunku południowo-zachodnim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami²⁾) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon węzła Chwarzno, ul. Chwarznińskiej i jej przedłużenia w kierunku południowo-zachodnim, oznaczony numerem ewidencyjnym 2206, obejmujący obszar o powierzchni 89,15 ha, którego granice obejmują rejon węzła zespalonego Trasa Kwiatkowskiego – Obwodowa Trójmiasta – Chwarzno wraz z ul. Chwarznińską i jej przedłużeniem w kierunku południowo-zachodnim, aż do granicy administracyjnej Gdyni z gminą Szemud, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 18 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 18 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:
 - 1) Tereny zabudowy usługowej:
 - a) U – Zabudowa usługowa
 - 2) Tereny użytkowane rolniczo:
 - a) R – Tereny rolnicze
 - 3) Tereny zieleni i wód:
 - a) ZL – Lasy
 - b) ZE – Zieleń ekologiczno-krajobrazowa

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

 - c) ZD – Ogrody działkowe
 - d) WS – Wody śródlądowe

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku, Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 roku, Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 roku, Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 roku, Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku, Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 roku, Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230.

² Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 roku, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku, Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 roku, Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871.

- 4) Tereny komunikacji:
 - a) **KD-S i/p – Drogi i ulice ekspresowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - b) **KD-G i/p – Drogi i ulice główne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - c) **KD-Z i/p – Drogi i ulice zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - d) **KD-L i/p – Drogi i ulice lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - e) **KD-D i/p – Drogi i ulice dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - f) **KD-X – Wydzielone ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne i pieszo-rowerowe**
 - g) **KS – tereny urządzeń transportu samochodowego**
 - 5) Tereny infrastruktury technicznej:
 - a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków.**
 2. Funkcja wyłączone jest to sposób użytkowania niepożądany na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczony.
 3. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 13.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
 - 1) przebieg projektowanych dróg dostosować do rzeźby i walorów krajobrazowych terenu;
 - 2) uwzględniając wymagane parametry dróg, zminimalizować zajęcie terenów chronionych – lasów i innych terenów cennych przyrodniczo oraz zminimalizować zasięg niezbędnych robót ziemnych.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) północny i południowy fragment obszaru objętego planem położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego wyznaczonego rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego: nr 57/06 z dnia 15 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 58, poz. 1194 z dn. 01.06.2006 r.), pozostała część obszaru planu położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego wyznaczonej ww. rozporządzeniem w celu zabezpieczenia parku przed zagrożeniami zewnętrznymi.
 2. Na obszarze objętym planem należy ograniczyć zagrożenia wynikające z negatywnego wpływu dróg na przyrodę i krajobraz poprzez:
 - 1) budowę przejść pod drogami dla drobnych zwierząt na trasach przebiegu powiązań przyrodniczych oraz budowę przejść dla dużych zwierząt dziko żyjących, w miejscach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu;
 - 2) budowę ogrodzeń chroniących zwierzynę leśną przed wtargnięciem na drogę 09 KD-S 2/3 – Obwodnicę Trójmiasta;
 - 3) rekonstrukcje terenów leśnych naruszonych budową drogi;
 - 4) wykonanie projektów zieleni dla dróg i wprowadzenie zieleni w ich liniach rozgraniczających.
 3. Szczegółowe zasady ochrony elementów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) ustala się ochronę konserwatorską obiektów oznaczonych na rysunku planu:
 - a) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń** obejmująca:
 - budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział i zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane;

- i) budynek mieszkalny, ul. Chwarznińska 91A,
- ii) dwa budynki gospodarce, ul. Chwarznińska 81;
- b) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbioru należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- 2) na rysunku planu informacyjnie wskazano granice zespołu dworsko-fołwarcznego „Chwarzno” (część zespołu zlokalizowana jest poza granicami planu); dla części zespołu położonej w granicach planu nie ustala się zasad ochrony;
- 3) w granicach obszaru objętego planem znajduje się część strefy ochrony archeologicznej obszaru cmentarzyska płaskiego, datowanego na wczesną epokę żelaza, wpisanego dnia 29.11.1975 r. do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 271/Archeol.; strefę oznaczono na rysunku planu; obowiązują archeologiczne badania ratownicze. W strefie ochrony archeologicznej prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć strukturę podziemne (warstwy kulturowe), należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji;
- 4) ustala się strefę ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu – cmentarzyska płaskiego z wczesnej epoki żelaza. W strefie ochrony archeologicznej prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć strukturę podziemne (warstwy kulturowe), należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji.

§ 6

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące elementy zagospodarowania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) na obszarze objętym planem ustala się:
 - a) system ciągów pieszych przebiegających wzdłuż ulic Chwarznińskiej, Śliskiej i w ciągu pieszko-rowerowym 16 KD-X;
 - b) ścieżki rowerowe oznaczone na rysunku planu;
 - 2) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy zastosować udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:
 - 1) zasady ogólne:
 - a) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;
 - b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
 - c) szyld nie może sięgać dalej niż 0,12 m od lica budynku;
 - d) zewnętrzna krawędź reklamy nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod reklamą;
 - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak tablice LCD;
 - f) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
 - 2) zasady szczegółowe:
 - a) tereny zabudowy usługowej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m² i reklam o pow. do 3,0 m² związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
 - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie i jednej reklamie na jedną firmę,

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących;
- b) tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatrach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;
- c) tereny użytkowane rolniczo, tereny zieleni i wód:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam.

3. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych powinny być dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane.

§ 7

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

§ 8

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

- 1) na obszarze objętym planem występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu); wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;
- 2) przez obszar objęty planem przebiegają i są projektowane drogi stanowiące źródło hałasu: Obwodnica Trójmiasta – 09 KD-S 2/3 i ulice 10 KD-Z 2/2 (KD-G 2/2), 11 KD-Z 2/2, 12 KD-Z 2/2 (KD-L 1/2), 13 KD-L 1/2, 14 KD-L 1/2; cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu drogowego ww. ulic, gdzie długookresowy średni poziom dźwięku może przekroczyć dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Dla dotrzymania właściwych warunków akustycznych wewnątrz budynków z pomieszczeniami chronionymi przed hałasem konieczne jest zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych jak np.: stolarka okienna i materiały budowlane o podwyższonych właściwościach dźwiękochłonnych, systemy wentylacyjne i klimatyzacyjne. Lokalizowanie zabudowy chronionej przed hałasem w rejonie potencjalnych przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu jest możliwe jedynie pod warunkiem zastosowania rozwiązań techniczno-przestrzennych zapewniających standardy jakości środowiska odpowiednie dla projektowanej zabudowy;
- 3) przez obszar objęty planem przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.
Na rysunku planu wskazano informacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości – po 20,0 m od osi linii); zamierzenia inwestycyjne w granicach tej strefy winny być uzgodnione z gestorem sieci elektroenergetycznej.
Dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznych lub/i ich skablowanie w uzgodnieniu z gestorem sieci – zmiana lokalizacji lub/i skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic lub likwidacją strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
- 4) przez obszar planu przebiega główna magistrala wodociągowa o średnicy \varnothing 600 mm; w strefie o szerokości 2,0 m po obu stronach magistrali zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację magistrali. Wszelkie działania inwestycyjne w ww. strefie, a także przebudowę magistrali związaną z planowaną rozbudową Obwodnicy Trójmiasta należy uzgodnić z gestorem sieci.

2. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 13.

§ 9

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

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i inne regulacje:
 - 1) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
 - a) przebudowa / rozbudowa węzła drogowego Chwarzno oraz budowa jezdni zbierająco – rozprowadzających w ramach przebudowy / rozbudowy węzła zespólnego: węzeł Chwarzno – Obwodnica Trójmiasta – Trasa Kwiatkowskiego; inwestycja wymaga rozwiązania kolizji z istniejącymi słupami linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wskazanej na rysunku planu;
 - b) rozbudowa drogi ekspresowej 09 KD-S 2/3 – Obwodnicy Trójmiasta do przekroju: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu; inwestycja wymaga rozwiązania kolizji z istniejącymi słupami linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wskazanej na rysunku planu;
 - c) budowa ulicy 10 KD-Z 2/2 (KD-G 2/2) oraz skrzyżowań w tej ulicy;
 - d) budowa ulicy 12 KD-Z 2/2 (KD-L 1/2) z przynajmniej jednostronnym chodnikiem; dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
 - e) rozbudowa ulicy 11 KD-Z 2/2 (ul. Chwarzeńskiej) z przynajmniej jednostronnym chodnikiem i ścieżką rowerową;
 - 2) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:
 - a) obiekty usług (handl., gastronomii, rzemiosła usługowego, biura):
 - min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
 - tymczasowy ośrodek opiekuńczy – zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
 - b) ogrody działkowe – min. 3 miejsca postojowe na 10 działek;
 - c) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
 - 3) realizacja inwestycji nie drogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji nie drogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji nie drogowej;
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej po jej przebudowie i rozbudowie:
 - a) ustala się przełożenie magistrali wodociągowej (o średnicy Ø 600 mm) na odcinku sąsiadującym z przewidywaną do rozbudowy Obwodnicą Trójmiasta; magistralę wodociągową prowadzić w granicach ciągu pieszo-rowerowego 16 KD-X z zachowaniem odległości min. 2,5 m od granicy lasu;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej po jej przebudowie i rozbudowie:
 - a) w przypadku realizacji węzła drogowego Chwarzno typu „koniczyna” istniejącą rejonową przepompownię ścieków sanitarnych należy przenieść na teren 03 U;
 - b) niezbędna realizacja przepompowni ścieków sanitarnych w rejonie skrzyżowania ulicy 10 KD-Z 2/2 (KD-G 2/2) z ul. L. Stanisławskiego, jeżeli ulica 10 KD-Z 2/2 (KD-G 2/2) zostanie poprowadzona w wykopie;
 - 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
 - a) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg odprowadzać poprzez sieć kanalizacji deszczowej (po jej rozbudowie) i poprzez zbiorniki retencyjne do rzeki Kaczej, Potoku Wiclińskiego, a w razie braku odbiornika naturalnego – do ziemi; dopuszcza się inne urządzenia odwadniająco-infiltracyjne;

- b) ustala się przełożenie kolektora deszczowego (o średnicy \varnothing 0,60 m) na odcinku sąsiadującym z Obwodnicą Trójmiasa przewidzianą do rozbudowy, na teren ciągu pieszo-rowerowego 16 KD-X;
- c) do czasu wykonania docelowego systemu odwadniającego tereny objęte planem (odtworzenia Potoku Wiczińskiego), wody opadowe należy retencjonować w zbiornikach retencyjnych lub retencyjno-infiltracyjnych;
- d) na kanałach i kolektorach, odprowadzających wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg do cieków, zbiorników retencyjnych i urządzeń odwadniająco-infiltracyjnych, należy zastosować urządzenia podczyszczające;
- e) wody opadowe z terenów zabudowanych należy zagospodarować w granicach własnej działki (retencjonowanie lub rozszczepianie);
- f) zapewnić dojazdy eksploatacyjne do zbiorników retencyjnych;
- g) dla prawidłowego odprowadzania wód opadowych niezbędne są zbiorniki:
 - istniejące – zbiorniki retencyjne na terenach 05 ZE i 18 K – orientacyjnie wskazane na rysunku planu,
 - projektowane – zbiorniki na terenach: 05 ZE, 07 ZD, 09 KD-S 2/3 oraz zalecane poza granicami planu w sąsiedztwie ulicy 10 KD-Z 2/2 (KD-G 2/2) – orientacyjnie wskazane na rysunku planu;
- 4) elektroenergetyka – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV z zastosowaniem linii kablowych i stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV; w przypadku realizacji węzła drogowego Chwarzno typu „kończyna” istniejącą stację transformatorową należy przenieść na teren 03 U;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z nieemisyjnych lub niskiemisyjnych źródeł ciepła;
- 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej;
- 8) gospodarka odpadami – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku; na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
- 9) inne zasady:
 - a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, równolegle do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępują od tej zasady dopuszczalne są w szczególności uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia;
 - b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą obszarów i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

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

§ 12

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **„intensywności zabudowy”** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrzny obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej; w przypadku działek geodezyjnych przeciętych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, za powierzchnię działki budowlanej należy przyjmować jedynie powierzchnię znajdującą się na obszarze jednego terenu – właściwego dla projektowanej zabudowy;
- 2) **„dopuszczalnej wysokości zabudowy”** – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
 - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub atyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej;

- na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
- b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku;
- c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu – wynikające z naturalnych rzeźnych, o których mowa powyżej;
- 3) „*dachu płaskim*” – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za atyką;
- 4) „*nieprzekraczalnej linii zabudowy*” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym;
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcję użytkowe budynku, znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
- b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
- 5) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
- 6) „*powierzchni zabudowy*” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie zakończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 7) „*powierzchni biologicznie czynnej*” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 8) „*wymaganiach parkingowych*” – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
- 9) „*stawce procentowej*” – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

1. KARTA TERENU O NUMERZE 01

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2206

- 1) POWIERZCHNIA – 1,63 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) przy projektowaniu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne zapewniające zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu z ciągów komunikacyjnych.

4) ZASADY OCHRONY DZIAŁALNOŚCI I DÓBR KULTURY

- a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
 - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) budynek mieszkalny, ul Chwarzeńska 91A,
 - ii) budynek gospodarczy, ul Chwarzeńska 81.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,70;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu;
 - c) rodzaj dachu – stromy, kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki, kąt nachylenia połaci 35°–45°;

- d) część terenu znajduje się w zasięgu strefy ograniczeń wynikających z przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV; obowiązują przepisy i zasady określone w § 8, ust. 1 pkt 3; należy rozwiązać kolizję drogi z istniejącymi liniami wysokiego napięcia;
 - e) istniejące w granicach terenu sieci infrastruktury technicznej związane z gospodarką drogową – do przełożenia na teren ciągu pieszo-rowerowego 16 KD-X; w liniach rozgraniczających drogi nie dopuszcza się lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z gospodarką drogową, bez uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - f) pozostałe zasady obsługi infrastruktury wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.**
- 8) INNE ZAPISY**
- a) dopuszcza się korektę przebiegu linii rozgraniczających terenu, zgodnie z projektem budowlanym węzła drogowego Chwarzno;
 - b) zrealizować przejścia pod drogą dla drobnych zwierząt na trasach przebiegu powiązań przyrodniczych, a w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu zbudować przejście dla dużych zwierząt dziko żyjących;
 - c) na odcinkach drogi graniczących z otwartymi terenami zieleni przewidzieć zabezpieczenia przed wkraczaniem zwierząt na jezdnie;
 - d) część terenu, oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - e) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji należy uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną MW.

10. KARTA TERENU O NUMERZE 10

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2206

1) POWIERZCHNIA – 25,66 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 2/2 (KD-G 2/2) – ULICE ZBIORCZA (docelowo ULICA GŁÓWNA)

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na sąsiednich terenach chronionych przed hałasem, należy zastosować środki techniczne chroniące istniejącą zabudowę przed ponadnormatywnym hałasem – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na terenie znajduje się część strefy ochrony archeologicznej, wpisanej do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy i zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3;
- b) na terenie znajduje się część strefy ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) min 35,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) przewidzieć realizację przepompowni ścieków w rejonie skrzyżowania z ul. L. Staniszeńskiego, jeżeli ulica zostanie poprowadzona w wykopie;
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

- a) dopuszcza się korektę przebiegu linii rozgraniczających terenu, zgodnie z projektem budowlanym drogi;
- b) w miejscach kolizji przebiegu projektowanej drogi z Potokiem Wiczińskim i innymi ciekami wodnymi, dopuszcza się zmianę przebiegu ich koryt oraz skanalizowanie w niezbędnym zakresie, przyjmując parametry oraz przekrój przepustu umożliwiający swobodny dostęp do skanalizowanej części cieków w celach konserwacyjnych oraz zachowanie ciągłości ekosystemów; należy zastosować rozwiązania zapewniające możliwość przejść drobnym zwierzętom wzdłuż cieków;

- c) przebieg drogi, na odcinku od rejonu szkoły do rejonu skrzyżowania z ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, przewiduje się w wykopie;
- d) zrealizować przejścia pod drogą dla drobnych zwierząt na trasach przebiegu powiazań przyrodniczych, a w miejscach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu zbudować przejścia dla dużych zwierząt dziko żyjących;
- e) część terenu, oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie naruszonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- f) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji należy uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną MW.

11. KARTA TERENU O NUMERZE 11

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2206

- 1) POWIERZCHNIA – 0,78 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 2/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Chwaznińska (na wschodnim odcinku terenu)
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - b) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na sąsiednich terenach chronionych przed hałasem, należy zastosować środki techniczne chroniące istniejącą zabudowę przed ponadnormalnym hałasem – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) 32,0 m – 36,0 m i zgodnie z rysunkiem planu; w przekroju ulicy, na wschodnim odcinku, uwzględnić przynajmniej jednostronny chodnik oraz ścieżkę rowerową o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) dopuszcza się korektę przebiegu linii rozgraniczających terenu, zgodnie z projektem budowlanym drogi;
 - b) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji należy uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną MW.

12. KARTA TERENU O NUMERZE 12

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2206

- 1) POWIERZCHNIA – 2,04 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 2/2 (KD-L 1/2) – ULICA ZBIORCZA – przy rozwiązaniu węzła drogowego typu „harta” (ULICA LOKALNA – przy rozwiązaniu węzła drogowego typu „konieczna”)
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej na podstawie przepisów określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
 - b) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na sąsiednich terenach chronionych przed hałasem, należy zastosować środki techniczne chroniące istniejącą zabudowę przed ponadnormalnym hałasem – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min 32,0 m i zgodnie z rysunkiem planu; w przekroju ulicy uwzględnić przynajmniej jednostronny chodnik; dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY

01	2.21	1.96	02	0.31	0.24	03	2.94	3.82	04	2.21	1.96	05	2.21	1.96	06	2.21	1.96	07	2.21	1.96	08	2.21	1.96	09	2.21	1.96	10	2.21	1.96	11	2.21	1.96	12	2.21	1.96	13	2.21	1.96	14	2.21	1.96	15	2.21	1.96	16	2.21	1.96	17	2.21	1.96	18	2.21	1.96	19	2.21	1.96	20	2.21	1.96	21	2.21	1.96	22	2.21	1.96	23	2.21	1.96	24	2.21	1.96	25	2.21	1.96	26	2.21	1.96	27	2.21	1.96	28	2.21	1.96	29	2.21	1.96	30	2.21	1.96	31	2.21	1.96	32	2.21	1.96	33	2.21	1.96	34	2.21	1.96	35	2.21	1.96	36	2.21	1.96	37	2.21	1.96	38	2.21	1.96	39	2.21	1.96	40	2.21	1.96	41	2.21	1.96	42	2.21	1.96	43	2.21	1.96	44	2.21	1.96	45	2.21	1.96	46	2.21	1.96	47	2.21	1.96	48	2.21	1.96	49	2.21	1.96	50	2.21	1.96	51	2.21	1.96	52	2.21	1.96	53	2.21	1.96	54	2.21	1.96	55	2.21	1.96	56	2.21	1.96	57	2.21	1.96	58	2.21	1.96	59	2.21	1.96	60	2.21	1.96	61	2.21	1.96	62	2.21	1.96	63	2.21	1.96	64	2.21	1.96	65	2.21	1.96	66	2.21	1.96	67	2.21	1.96	68	2.21	1.96	69	2.21	1.96	70	2.21	1.96	71	2.21	1.96	72	2.21	1.96	73	2.21	1.96	74	2.21	1.96	75	2.21	1.96	76	2.21	1.96	77	2.21	1.96	78	2.21	1.96	79	2.21	1.96	80	2.21	1.96	81	2.21	1.96	82	2.21	1.96	83	2.21	1.96	84	2.21	1.96	85	2.21	1.96	86	2.21	1.96	87	2.21	1.96	88	2.21	1.96	89	2.21	1.96	90	2.21	1.96	91	2.21	1.96	92	2.21	1.96	93	2.21	1.96	94	2.21	1.96	95	2.21	1.96	96	2.21	1.96	97	2.21	1.96	98	2.21	1.96	99	2.21	1.96	100	2.21	1.96	101	2.21	1.96	102	2.21	1.96	103	2.21	1.96	104	2.21	1.96	105	2.21	1.96	106	2.21	1.96	107	2.21	1.96	108	2.21	1.96	109	2.21	1.96	110	2.21	1.96	111	2.21	1.96	112	2.21	1.96	113	2.21	1.96	114	2.21	1.96	115	2.21	1.96	116	2.21	1.96	117	2.21	1.96	118	2.21	1.96	119	2.21	1.96	120	2.21	1.96	121	2.21	1.96	122	2.21	1.96	123	2.21	1.96	124	2.21	1.96	125	2.21	1.96	126	2.21	1.96	127	2.21	1.96	128	2.21	1.96	129	2.21	1.96	130	2.21	1.96	131	2.21	1.96	132	2.21	1.96	133	2.21	1.96	134	2.21	1.96	135	2.21	1.96	136	2.21	1.96	137	2.21	1.96	138	2.21	1.96	139	2.21	1.96	140	2.21	1.96	141	2.21	1.96	142	2.21	1.96	143	2.21	1.96	144	2.21	1.96	145	2.21	1.96	146	2.21	1.96	147	2.21	1.96	148	2.21	1.96	149	2.21	1.96	150	2.21	1.96	151	2.21	1.96	152	2.21	1.96	153	2.21	1.96	154	2.21	1.96	155	2.21	1.96	156	2.21	1.96	157	2.21	1.96	158	2.21	1.96	159	2.21	1.96	160	2.21	1.96	161	2.21	1.96
----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------	-----	------	------



