

Uchwała Nr XXVI/602/04 **Rady Miasta Gdyni** **z dnia 22 grudnia 2004 roku**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części dzielnicy Chwarzno - Wiczlino w Gdyni,
rejon ulic Wiczlińskiej, Chwarznińskiej i Śliskiej.**

Na podstawie art. 20 w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29, art. 34 ust. 1 i art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, znimany: z 2004 roku: Dz. U. Nr 6, poz. 41, Dz. U. Nr 141, poz. 1492), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm. z 2002 r.: Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, nr 153, poz. 1271, z 2003 r.: Dz. U. Nr 80, poz. 717, nr 162, poz. 1568) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno - Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Wiczlińskiej, Chwarznińskiej i Śliskiej, oznaczony numerem 2201, obejmujący obszar o powierzchni 301,20 ha w granicach, które przebiegają:

- od strony północnej – wzdłuż projektowanej drogi - łącznika Trasy Lęborskiej, od przecięcia z ulicą Wiczlińską do ul. Chwarznińskiej, następnie ulicą Chwarznińską do osiedla Sokółka,
- od strony wschodniej - wzdłuż istniejącej drogi gruntowej - szlaku turystycznego Zagórskiej Strugi, dalej wzdłuż granicy lasów państwowych Trójmiejskiego Parku Krajoobrazowego,
- od strony południowej - wzdłuż doliny Potoku Wiczlińskiego, następnie w kierunku ulicy Wiczlińskiej oraz wzdłuż południowych granic działek położonych przy ulicy Wiczlińskiej do ulicy Suchej (wzdłuż granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno - Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Suchej i Wiczlińskiej),
- od strony zachodniej prowadzi wzdłuż ulicy Suchej, następnie wzdłuż zachodnich granic działek położonych przy ulicy Wiczlińskiej, wzdłuż projektowanej drogi - łącznika Trasy Lęborskiej do przecięcia z ulicą Wiczlińską.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 241 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 241 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

Tereny zabudowy mieszkaniowej

MN1-R – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, strefa rezydencjalna

Dopuszcza się wydzielanie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Wyklucza się realizację/wydzielanie lokali użytkowych.

MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca

Dopuszcza się wydzielanie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.

MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

MN3 – Zabudowa jednorodzinna

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolno stojące albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej. Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań

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

MW2 – Zabudowa wielorodzinną niska

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach – do 4 kondygnacji. Dopuszcza się budynki o wysokości 5 kondygnacji, jeżeli wszystkie pomieszczenia na ostatniej kondygnacji są częścią mieszkań dwupiętrowych. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakładających jej.

MW3 – Zabudowa wielorodzinną

Tereny zabudowy wielorodzinnej o dopuszczalnej wysokości powyżej 4 kondygnacji. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakładających jej.

Tereny zabudowy usługowej

UO – Usługi oświaty i wychowania

US – Usługi sportu i rekreacji

U – Usługi

Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

P – Tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów

Tereny zieleni i wód

ZL – Lasy

ZP – Zieleń urządzona

ZE – Zieleń ekologiczna, zielenie nieurządzona

ZC – Cmentarze

Tereny dróg i komunikacji

KD-G j/p – Drogi i ulice główne

KD-Z j/p – Drogi i ulice zbiorcze

KD-L j/p – Drogi i ulice lokalne

KD-D j/p – Drogi i ulice dojazdowe

KDW – Drogi wewnętrzne

KD-X – Wydzielone ciągi piesze i pieszo-rowerowe

KDW-X – Wydzielone ciągi piesze wewnętrzne

Tereny infrastruktury technicznej

W – Tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę

K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków

E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych

T – Tereny urządzeń telekomunikacji

2. Usługi niezakładające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, naruszanie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie dużych ilości odpadów, których przechowywanie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.

3. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 12 ust. 2.

4. Funkcja wyłączona jest to użytkowanie niepożądane na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczone.

5. Funkcja adaptowana jest to użytkowanie istniejące, niemieszczące się w opisanym w ust. 1 zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, a które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając wszelkie działania inwestycyjne w zakresie tego użytkowania oraz jego przekształcenie na inne zgodne z przeznaczeniem terenu.

6. Zakres użytkowań dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi ograniczony jest zapisami, określającymi funkcje wyłączone i adaptowane, zawartymi w karcie danego terenu w § 12 ust. 2.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru opracowania planu:

- 1) kształtowanie osnovy ekologicznej obszaru planu i powiązań przyrodniczych z otoczeniem poprzez zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, zadrzewionych, oczek wodnych itp.) oraz zagospodarowanie terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
- 2) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska,
- 3) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności,
- 4) odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ulic i placów, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni,
- 5) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 4

1. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar opracowania planu położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują zakazy, ograniczenia i nakazy wynikające z Rozporządzeń Wojewody Gdańskiego nr 5/94 z dnia 8 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Gd. nr 27, poz. 139) oraz nr 11/98 z dnia 3 września 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Gd., nr 59, poz. 294).
2. Szczegółowe zasady ochrony elementów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 5

1. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze opracowania planu nie występują obiekty dziedzictwa lub dóbr kultury podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) na obszarze opracowania planu zlokalizowanych jest 8 punktów osadnictwa odkrytych w trakcie badań powierzchniowych przeprowadzonych w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski. Obejmuje się ochroną miejsca potencjalnej lokalizacji zabytków archeologicznych wskazane na rysunku planu jako strefy ochrony archeologicznej.
- W strefach ochrony archeologicznej prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne (warstwy kulturowe) należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji. Informacje o występowaniu stref ochrony archeologicznej zawarto w odpowiednich kartach terenów w § 12 ust. 2.

§ 6

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące elementy zagospodarowania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obszarze planu ustalono:
 - a) system ciągów pieszych przebiegających wzdłuż ulic oraz w terenach zieleni;

- b) system ciągów rowerowych przebiegających wzdłuż ulic oraz przez tereny zieleni;
 - c) tereny zieleni ogólnodostępnej;
 - d) plac publiczny na terenie dzielnicowego ośrodka usługowego;
- 2) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych.
2. Na obszarze opracowania planu 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) konstrukcja szyldu nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
 - d) zewnętrzna kraweź konstrukcji reklamy nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy konstrukcja reklamy sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna kraweź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod konstrukcją;
 - e) wyłącza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam
 - 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 mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 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;
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
 - dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o wysokości nie przekraczającej 4,50 m oraz w odległości od budynków mieszkalnych nie mniejszej niż wysokość reklam;
 - c) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:
 - na terenach usług oświaty i wychowania oraz innych usług publicznych nie dopuszcza się lokalizacji reklam – ograniczenie nie dotyczy szyldów, tablic informacyjnych i ogłoszeń publicznych;
 - na terenach usług komercyjnych oraz terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach – w poziomie parteru, w pasach kondygnacji usługowych (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową), na większych fragmentach elewacji pozbawionych okien oraz nad budynkami do wysokości 3,00 m nad górną kraweź elewacji; dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o wysokości do 6,00 m, dostosowanych do zagospodarowania terenu i architektury sąsiednich budynków;
 - d) tereny komunikacji:
 - drogi i ulice – dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących (przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych dotyczących dróg publicznych) o wysokości do 6,00 m i w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od krawędzi jezdni, z warunkiem zachowania odstępów nie mniejszych niż 50 m pomiędzy reklamami, warunek ten nie dotyczy parkingów, gdzie nie ogranicza się minimalnego odstępu pomiędzy reklamami;
 - e) tereny zieleni:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach leśnych, zieleni oraz cmentarzy.

3. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach poszczególnych terenów w § 12 ust. 2.

§ 8

1. Na obszarze opracowania planu znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) przez obszar planu przebiega gazociąg średniego ciśnienia ze strefą kontrolowaną o szerokości 6,0 m (3,0 m po obu stronach osi gazociągu) – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów - obowiązują rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055);
 - 2) przez obszar planu przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów - obowiązują rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r., Nr 192, poz. 1863);
 - 3) we wschodniej części obszaru planu występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu), wszelkie inwestycje 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;
 - 4) część terenu opracowania planu (położona w odległości do 30 m od linii rozgraniczających ulic 153 KD-G2/2 i 154 KD-Z2/2) znajduje się w zasięgu potencjalnego hałasu od dróg komunikacji kołowej, którego równoważny poziom dźwięku A może wynosić 60 dB w dzień, 50 dB w porze nocnej. W celu zapewnienia normalywnego klimatu akustycznego wewnątrz budynków z pomieszczeniami chronionymi przed hałasem należy na tym terenie zastosować przegrody zewnętrzne o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na obszarze opracowania planu określono w kartach poszczególnych terenów w § 12 ust. 2.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) warunkiem sprawnego powiązania układu komunikacyjnego na obszarze planu z układem zewnętrznym miasta jest realizacja następujących ulic układu podstawowego:
 - a) łącznik gdyński Trasy Lęborskiej – trasa stanowiąca powiązanie Gdyni z Trasą Lęborską, której fragment na obszarze planu stanowi teren oznaczony symbolem 153 KD-G2/2;
 - b) trasa Nowa Wiczińska – Nowa Chwarznińska (Średnicowa) – stanowiąca oś północ - południe obszaru Gdyni Zachód między łącznikiem Trasy Lęborskiej, a ul. Chwaszczyńską - teren oznaczony symbolem 154 KD-Z2/2,
 - c) trasa ul. Wiczińskiej – stanowiąca powiązanie Chwarzna z sąsiednią gminą Wejherowo oraz terenami dzielnicy Dąbrowa,
- 2) na obszarze opracowania planu ustala się realizację następującego układu komunikacyjnego:
 - a) budowę fragmentu łącznika gdyńskiego Trasy Lęborskiej - 153 KD-G2/2 - ulicy głównej, z dwiema jezdniami po dwa pasy ruchu;

- b) budowę ulicy zbiorczej „Nowej Chwarzeńskiej” – 154 KD-Z2/2, z dwiema jezdniami po dwa pasy ruchu, ścieżką rowerową i obustronnym chodnikiem, oddzielnym od jezdni zielenią izolacyjną;
 - c) przebudowę ulicy zbiorczej Wiczińskiej - 155 KD-Z1/2 i 156 KD-Z2/2, jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i poszerzeniem do dwóch jezdni w rejonie węzła z łącznikiem Trasy Lęborskiej, ścieżką rowerową i obustronnym chodnikiem;
 - d) budowę ulic zbiorczych - 157 KD-Z1/2 i 158 KD-Z1/2, jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu, ścieżkami rowerowymi i obustronnymi chodnikami;
 - e) budowę ulic lokalnych - 159-168 KD-L1/2, jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu, ścieżkami rowerowymi oznaczonymi na rysunku planu i obustronnymi chodnikami;
 - f) budowę ulic dojazdowych – 169-218 KD-D1/2, jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;
 - g) budowę ulic wewnętrznych – 219-226KDW, jednojezdniowych z obustronnymi chodnikami;
 - h) budowę ciągów pieszych i pieszco rowerowych;
- 3) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - min. 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - c) obiekty usług:
 - min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
 - d) obiekty produkcyjne, baz, składów i magazynów
 - w/g potrzeb wynikających z programu inwestycji oraz:
 - min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
 - min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;
 - e) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię.
 2. Zasady obsługi oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa dostosowana do projektowanego przebiegu ulic),
 - b) na terenie opracowania planu znajdują się tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę, przewidywane do rozbudowy;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) do sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna budowa układu sieci dostosowana do projektowanego przebiegu ulic, budowa lokalnych przepompowni ścieków i rurociągów tłocznych; dla odprowadzenia ścieków konieczna jest również realizacja przejścia planowanym systemem grawitacyjno – pompowym przez tereny leśne i wzdłuż ul. Marszewskiej do istniejącej kanalizacji sanitarnej w dzielnicy Pusłki Cisowskie),
 - 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) grawitacyjnie do sieci kanalizacji deszczowej, a następnie do Potoku Wiczińskiego - po jego regulacji i odtworzeniu do ujścia do rzeki Kaczej; niezbędne umocnienie brzegów materiałami naturalnymi oraz urządzenie wzdłuż Potoku pasa technicznego do celów eksploatacyjnych (odprowadzenie wód opadowych z powierzchni uwarzonej uwarunkowane jest regulacją Potoku Wiczińskiego na odcinku od zachodniej granicy planu do ujścia do rzeki Kaczej); wszystkie wyloty do odbiornika należy wyposażyć w separatory i oczyszczalniki;
 - b) w obrębie terenów: 140 ZE i 145 ZE ustala się lokalizację rozlewisk suchych zbiorników retencyjnych „Wicziłino – Szkoła” (z zaporą ziemną) z max poziomem piętrzenia 149,0 m npm. i „Zielenisz” (z zaporą ziemną) z max poziomem piętrzenia 130,0 m npm;
 - c) w wypadku konieczności odwodnienia lokalnych zagłębień terenu stosować zbiorniki retencyjne infiltracyjno-odparowujące;

- d) na terenach, gdzie projektowany sposób zagospodarowania oraz wielkość działek pozwalają na to, wody opadowe należy w maksymalnym stopniu odprowadzić na tereny zieleni (przy korzystnych warunkach geologicznych) lub do zbiorników retencyjnych w granicach własnych działek; odprowadzenie wód z powierzchni zanieczyszczonych do odbiornika (gruntu, zbiornika) wymaga ich uprzedniego podczyszczczenia;
 - e) wody opadowe z północno-wschodniej części obszaru planu mogą być odprowadzone istniejącym kolektorem w rejonie terenu ujęć wody,
- 4) elektroenergetyka:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z planowanej stacji transformatorowo – rozdzielczej 110/15 kV (GPZ Chwarzno) poprzez budowę sieci rozdzielczej 15 kV z zastosowaniem linii kablowych i stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz budowę rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV,
 - b) stacje transformatorowe zlokalizowane orientacyjnie na rysunku planu - ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, powierzchnia terenu oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - 5) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia „Wicziłino” przy ulicy Wicziłńskiej; istniejącym gazociągami średniego ciśnienia oraz siecią gazociągów dostosowaną do projektowanego przebiegu ulic;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło - indywidualnie z nieemisyjnych lub niskiemisyjnych źródeł ciepła, lub z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej (komercyjna przebudowa i rozbudowa sieci), zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej za wyjątkiem terenów 024 MN3.MW1, 047 U, 055 U, 056-057 U/MMW3, 077 US,ZP, 096 P,U i 105 P,U;
 - 8) gospodarka odpadami – selekcyjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

§ 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, jeżeli zostały ustalone, określono w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 12

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”.
 - 1) *Intensywność zabudowy* - jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej; przy czym za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu.
 - 2) *Wysokość zabudowy* - podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego, zewnętrznego, pionowego gabarytu projektowanych budynków:
 - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku liczony od poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, grzymsu lub attyki;
 - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków; przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
 - 3) *Linie zabudowy* określone planem nie dotyczą okapów i grzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m.
 - 4) *Powierzchnia biologicznie czynna* – to grunt rodzinny pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².

- 5) **Powierzchnia zabudowy** dopuszczona na danej działce budowlanej określona jest wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej.
- 6) **Wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych (obliczona wg podanych wskaźników parkingowych), którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej drogi wewnętrznej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
- 7) **Stawka procentowa** - jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 8) **Minimalny zakres przestrzenny zamierzenia budowlanego** - zakres przestrzenny opracowania projektu zagospodarowania terenu do projektu budowlanego – obejmuje co najmniej 1 blok zabudowy wraz z przyległymi ulicami wewnętrznymi.

2. Karty terenów:

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2201

1) NUMER TERENU	2) POWIERZCHNIA
- 001	- 2,70 ha
- 002	- 0,99 ha
- 003	- 1,71 ha
- 004	- 0,83 ha
- 005	- 3,14 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

- a) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1.U;
 - b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa jednorodzinna bliźniacza na terenie 003 MN1.
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) teren jest położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone § 4 ust. 1 pkt 1;
 - b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
 - d) część terenu, położona w odległości do 30 m od linii rozgraniczających łącznika gdyńskiego Trasy Lęborskiej i ulicy 156 KD-Z/2/2, znajduje się w zasięgu potencjalnego hałasu od dróg komunikacji kołowej, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** - nie ustala się.
- 6) **WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy - do 0,35;
 - b) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 1 kondygnacji nadziemnej + poddasze użytkowe;
 - c) rodzaj dachu – stromy, nachylenie połaci od 35° do 45°;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości: 20,0 m od linii rozgraniczających projektowanego łącznika gdyńskiego Trasy Lęborskiej, za wyjątkiem budynków usługowych i gospodarczych oraz usługowych i gospodarczych części budynków, które mogą być sytuowane w odległości min. 10,0 m od linii rozgraniczających łącznika gdyńskiego Trasy Lęborskiej;
 - 15,0 m od linii rozgraniczających ulicy 156 KD-Z/2/2 za wyjątkiem budynków usługowych i gospodarczych oraz usługowych i gospodarczych części budynków, które mogą być sytuowane w odległości min. 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy 156 KD-Z/2/2;
 - 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy 157 KD-Z/1/2
 - 6 m od linii rozgraniczających ulic 160 KD-L/1/2, 169 KD-D/1/2, 170 KD-D/1/2, 171 KD-D/1/2 i 172 KD-D/1/2;
 - linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, położonych w mniejszej odległości od ulic, dla których obowiązuje zakaz rozbudowy w kierunku ulicy;
 - e) powierzchnia zabudowy - do 0,25 powierzchni działki;

- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki;
 - g) na działkach, na których przekroczone zostały powyższe wskaźniki/parametry dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy;
 - h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) min. powierzchnia działki budowlanej - 600 m² i min. szerokość frontu działki - 20 m;
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących, wydzielonych działkach, których powierzchnia wynosi min. 450 m², a szerokość frontu działki min. 18,0 m.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW – nie ustala się.**
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) drogi – dojazd od ulic: 160 KD-LI/2, 169 KD-DI/2, 170 KD-DI/2, 171 KD-DI/2 i 172 KD-DI/2;
 - b) ustala się tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczone symbolem E w obrębie terenów 001 MN1 i 005 MN1, których lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne; w przypadku włączenia terenu E do 001 MN1, 005 MN1 teren podlega ustaleniom obowiązującym dla 001 MN1, 005 MN1;
 - c) ustala się teren przepompowni ścieków sanitarnych (fragment terenu), oznaczony na rysunku planu symbolem K w obrębie terenu 005 MN1, którego lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia kanalizacji sanitarnej;
 - d) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastruktura wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA - 30%**
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.**

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2201

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| 1) NUMER TERENU – 006 | 2) POWIERZCHNIA – 3,31 ha |
| – 007 | – 1,53 ha |

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**MN3, MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA WIELORODZINNA
W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren jest położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

5) ZASADY OCHRONY DZIAŁCZYSTWA I DÓBR KULTURY

- a) część terenu 007 MN3, MW1 położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

6) WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej - do 0,5,
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - do 0,6,
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - do 0,75,
 - dla zabudowy wielorodzinnej - do 4 mieszkań - do 0,6;
- b) wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe;
- c) rodzaj dachu – stromy, nachylenie połaci od 35° do 45°;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 157 KD-ZI/2 i 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 160 KD-LI/2, 172 KD-DI/2 i 173 KD-DI/2;
- e) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej - do 0,25 powierzchni działki,
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - do 0,3 powierzchni działki,

a) teren jest położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy

- a) ustala się lokalizację ścieżki rowerowej w pasie drogowym.

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2201

- a) ustala się lokalizację ścieżki rowerowej w pasie drogowym.

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2201

- b) skrzyżowanie z łącznikiem gdyńskim Trasy Lęborskiej – docelowo dwupoziomowe.

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2201

- #### 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren jest położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY - nie ustala się.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) 20,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA - wg § 10.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 9) INNE ZAPISY
 - a) ustala się lokalizację ścieżki rowerowej w pasie drogowym.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2201

1) NUMER TERENU	159	2) POWIERZCHNIA	- 0,16 ha
	- 160		- 0,94 ha
	- 161		- 3,68 ha
	- 162		- 1,67 ha
	- 163		- 0,16 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-L 1/2 - ULICA LOKALNA 1x2

- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren jest położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu 162 KD-L1/2 położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) 20,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA - wg § 10.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 9) INNE ZAPISY
 - a) ustala się lokalizację ścieżek rowerowych w pasach drogowych ulic na odcinkach wskazanych na rysunku planu.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2201

1) NUMER TERENU	164	2) POWIERZCHNIA	- 2,22 ha
	- 165		- 1,30 ha
	- 166		- 0,99 ha
	- 167		- 1,82 ha
	- 168		- 0,76 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-L 1/2 - ULICA LOKALNA 1x2

- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren jest położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY - nie ustala się.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) 20,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA - wg § 10.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 9) INNE ZAPISY
 - a) ustala się lokalizację ścieżek rowerowych w pasach drogowych ulic na odcinku wskazanym na rysunku planu;
 - b) ustala się przejazd drogowy ulicą 164 KD-L1/2 pod ulicą 153 KD-G1/2 bez powizań.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2201

- a) – 10,0 m;
- b) ciąg 226 KDW zakończony placem do zawracania o min. wymiarach jezdni 20,0 m x 20,0, m.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA - wg § 10.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – 0 %
- 9) INNE ZAPISY
 - a) dopuszcza się korektę przebiegu ulic wewnętrznych w przypadku opracowania wspólnego projektu zagospodarowania terenu obejmującego ulicę wraz z sąsiadującymi blokami zabudowy.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2201

1) NUMER TERENU	- 227	2) POWIERZCHNIA	- 0,03 ha
	- 228		- 0,02 ha
	- 229		- 0,02 ha
	- 230		- 0,04 ha
	- 231		- 0,04 ha
	- 232		- 0,05 ha
	- 233		- 0,02 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X- WYDZIELONY CIĄG PIESZY

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren jest położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY - nie ustala się

- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - ciągu 227 KD-X – 10,0 m; 228 i 230 KD-X – 7,0 m; 229 i 231 KD-X – 5,0 m; 232 KD-X – 14,0 m; 233 KD-X – 6,0 m; lub więcej w dostosowaniu do sieci infrastruktury technicznej.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA - wg § 10.

8) STAWKA PROCENTOWA – 0 %

9) INNE ZAPISY

- a) dopuszcza się wykorzystanie ciągu 230 KD-X jako dojazdu do działek na terenie 019 MN1 – dojazd możliwy wyłącznie od strony ulicy 184 KD-D1/2.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2201

1) NUMER TERENU	- 234	2) POWIERZCHNIA	- 0,03 ha
	- 235		- 0,06 ha
	- 236		- 0,25 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X- WYDZIELONY CIĄG PIESZO-ROWEROWY

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren jest położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY - nie ustala się.

- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – ciągu 234 KD-X – min. 5,0 m; 235 KD-X – 9,0 m; 236 KD-X – 6,0 m; lub więcej w dostosowaniu do sieci infrastruktury technicznej.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA - wg § 10.

8) STAWKA PROCENTOWA – 0 %

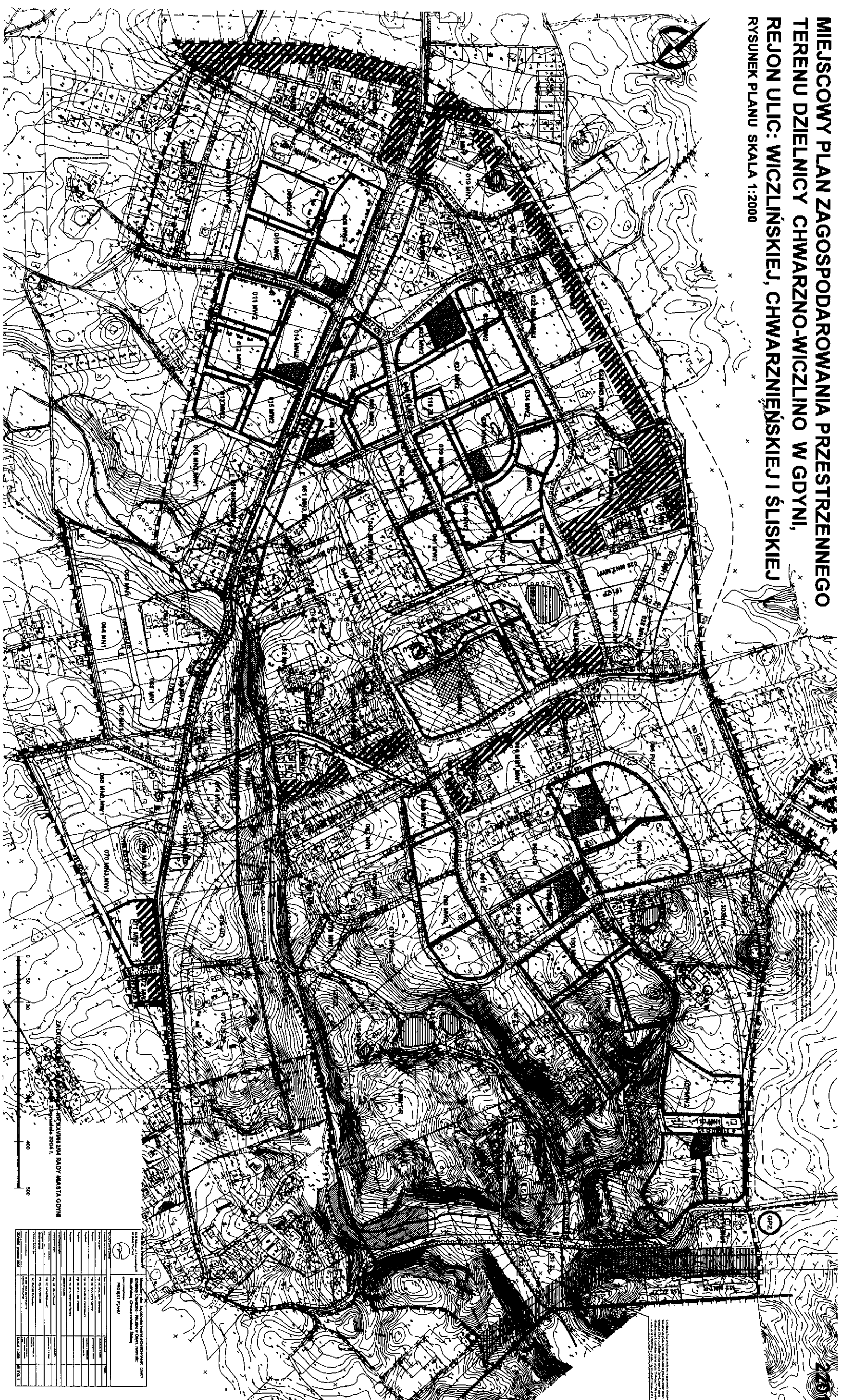
9) INNE ZAPISY - nie ustala się.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2201

1) NUMER TERENU	- 237	2) POWIERZCHNIA	- 0,05 ha
	- 238		- 0,06 ha
	- 239		- 0,05 ha
	- 240		- 0,05 ha
	- 241		- 0,05 ha

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU DZIELNICY CHWARZNO-WICZLIŃSKIEJ W GDYNI,
REJON ULIC: WICZLIŃSKIEJ, CHWARZNIENSKIEJ I ŚLISKIEJ
RYSUNEK PLANU SKALA 1:2000**

[illegible]