UCHWAŁA NR XXXVIII/1086/17
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 20 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon węzła drogowego Chwarzno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon węzła drogowego Chwarzno nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon węzła drogowego Chwarzno, oznaczony numerem ewidencyjnym 2211, obejmujący obszar o powierzchni 73,29 ha, którego granice obejmują rejon węzła zespolonego Trasa Kwiatkowskiego – Obwodnica Trójmiasta – Chwarzno wraz z odcinkiem ul. Chwarznieńskiej, z terenami bezpośrednio przylegającymi do węzła Chwarzno oraz terenami położonymi pomiędzy Obwodnicą Trójmiasta i ul. Chwarznieńską a ul. Apollina, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 56 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 56 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
   a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca**
      Dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.
   b) **MN3 – Zabudowa jednorodzinna**
      Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolnostojące albo w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej. Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1.
   c) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań**
      Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4 mieszkań. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.
   d) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**
      Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach do 4 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się lokalne podwyższenia zabudowy, w przypadkach i na warunkach określonych w kartach terenów. Dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych na zasadach określonych dla terenów MW1.
2) Tereny zabudowy usługowej:
   a) **U – Zabudowa usługowa**
      Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

b) **UK – Usługi kultury**
c) **US – Usługi sportu i rekreacji**

3) Tereny przemysłu i składów:
a) **P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**

4) Tereny zieleni i wód:
a) **ZD – Ogrody działkowe**
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, torfowisk, cieków, oczek wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwałe, półnaturalne łąki i pastwiska.
c) **ZL – Lasy**
d) **ZL – Zalesienia**

5) Tereny komunikacji:
a) **KD-S j/p – Drogi publiczne ekspresowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
b) **KD-Z j/p – Drogi publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
c) **KD-L j/p – Drogi publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
d) **KD-D j/p – Drogi publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
e) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**
f) **KS – tereny urządzeń transportu samochodowego**

6) Tereny infrastruktury technicznej:
a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.

3. Funkcja wyłączona 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.

4. Funkcja adaptowana jest to istniejący sposób użytkowania, niemieszczący się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem, umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.

5. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane) zawartymi w karcie danego terenu w § 14.

6. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 14.

7. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem stanowią linie podziału nieruchomości. Parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w całości w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
2) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych i zadrzewionych) oraz ogrodów działkowych;

b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: ekologiczno-krajobrazowej, stref wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;
c) wprowadzenie obowiązku realizacji zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających niektórych dróg;
3) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
4) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych obszaru; kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej – w zakresie gabarytów, linii zabudowy, formy architektonicznej oraz intensywności wykorzystania terenów;
5) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
6) zachowanie rezerw terenowych dla lokalizacji inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym: budowy węzła zespolonego Trasa Kwiatkowskiego – Obwodnica Trójmiasta – Chwarzno.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
1) północna i południowa część obszaru objętego planem położona jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonego uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zmienionej uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego Pomorskiego nr 263/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r.;
2) środkowa część obszaru objętego planem położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej ww. uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
3) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew i szpaleru drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją.

2. Na obszarze objętym planem należy ograniczyć zagrożenia wynikające z negatywnego wpływu dróg na przyrodę i krajobraz poprzez:
1) budowę pod drogami przejść dla drobnych zwierząt na trasach przebiegu powiązań przyrodniczych, a także budowę przejścia dla dużych zwierząt dziko żyjących – w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
2) budowę ogrodzeń chroniących zwierzynę leśną przed wtargnięciem na drogę 32 KD-S 2/3 – Obwodnicę Trójmiasta;
3) rekonstrukcje terenów leśnych naruszonych budową drogi;
4) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień i wprowadzenie nowej zieleni w liniach rozgraniczających dróg wymienionych w kartach terenów.

3. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
1) na części obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, zespołu dworsko-folwarcznego Chwarzno (strefa II), wskazaną na rysunku planu (część zespołu zlokalizowana jest poza granicami planu); w obszarze zespołu obowiązuje:
a) zachowanie walorów kompozycyjnych zespołu i jego rozplanowania oraz ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego wartościowej zabudowy;

b) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu przestrzennego zespołu oraz kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej w otoczeniu;

2) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych 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. Chwarznieńska 91A,

ii) dwa budynki gospodarcze, ul. Chwarznieńska 91A,

iii) budynek mieszkalny (dawna szkoła), ul. Chwarznieńska 174,

iv) budynek mieszkalny, ul. Chwarznieńska 176 D,

v) budynek mieszkalny, ul. Ateny 14;

b) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy;

c) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):

1) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:

a) drogi publiczne i place miejskie;

b) ciągi piesze, pieszo-jezdne i pieszo-rowerowe na terenach należących do miasta i Skarbu Państwa;

c) tereny zieleni ogólnodostępnej, w tym zieleni ekologiczno-krajobrazowej i lasy;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

a) w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych dopuszcza się, lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych; forma i lokalizacja elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętym systemem informacji miejskiej;

b) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy;

c) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę) stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych; obiekty sezonowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości;

d) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni do budynków z przekroczeniem linii rozgraniczających ulic lub placów; wyjątki od tej zasady dopuszcza się jedynie w istniejących, przebudowywanych bądź modernizowanych budynkach, za zgodą zarządcy drogi oraz przy zachowaniu szerokości użytkowej chodnika nie mniejszej niż 2 m, dla:

– pojedynczych stopni lub spoczników wejściowych wysuniętych przed linię zabudowy do 0,5 m,

– pochylni dla osób niepełnosprawnych, realizowanych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń publiczną;

e) wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic i placów, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych

urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków;

f) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją w tym:
   – stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnością,
   – stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
   – w celu ujednolicenia rozwiązań stosowanych w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

2. Drogi, place, wskazane w planie ogólnodostępne ciągi piesze i pieszo-rowerowe, powinny mieć ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów z wyjątkiem ogrodzeń terenu 32 KD-S.

3. W sąsiedztwie skrzyżowań z drogami publicznymi, na których nie zastosowano narożnych ścięć linii rozgraniczających o wymiarach co najmniej 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności 5 m x 5 m – wyklucza się m.in. stosowanie ogrodzeń pełnych oraz zieleni ograniczającej widoczność.

4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 7

1. Parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Ustala się poniższe ogólne zasady porządkowania i kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujących tereny 13 MW1, 14 MW2 i 15 MW2,U:

1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
2) program parkingowy w obrębie zespołów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu; wyklucza się realizację boksów garażowych;
3) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową, wg wskaźnika min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, jest udostępnienie całego terenu wynikającego ze wskaźnika dla wszystkich mieszkańców, dla których był on obliczany.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem 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) na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ujęte w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO, oznaczone informacyjnie na rysunku planu:
   a) osuwiska: nr 76670 oraz nr 76671, rejon wykopu Obwodnicy Trójmiasta – osuwiska nieaktywne, występują skomplikowane warunki gruntowe.
      Na terenie osuwisk ustala się zakaz realizacji budynków i budowli, z wyjątkiem odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych, oraz obiektów służących zapewnieniu stateczności skarp oraz innych obiektów i urządzeń, o których mowa w kartach terenów; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych;
   b) teren zagrożony ruchami masowymi nr 9178, południowa cześć obszaru objętego planem – występują skomplikowane warunki gruntowe.
      Zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych;
2) na obszarze objętym planem występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – stoki o nachyleniu powyżej 15°– wskazane orientacyjnie na rysunku planu (zasięg terenów przedstawiony został na podstawie numerycznego modelu terenu z 2012 r.).
   Zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych na tych terenach;
3) północna część obszaru objętego planem znajduje się w obszarze strefy ochronnej terenu zamkniętego – kompleksu wojskowego K-5322 Gdynia Demptowo – w strefie zagrożenia C.
   W strefie zagrożenia C obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej, w których gromadzi się duża liczba ludzi;
4) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura teletekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej;
5) na części obszaru objętego planem, wzdłuż drogi 32 KD-S (Obwodnicy Trójmiasta), występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego długookresowego średniego poziomu hałasu komunikacyjnego wyznaczonego w przedziale czasu odniesienia równego wszystkim dobom w roku (L_{DWN}) oraz wszystkim porom nocy (L_N), określonego:
   a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz dla terenów mieszkaniowo-usługowych (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB):
      - 10 MN1,U – na całym terenie,
      - 13 MW1 – w strefie, obejmującej większość terenu, o szerokości od ok. 65 m w południowej części terenu do ok. 115 m w części północnej, licząc od linii rozgraniczającej drogi 32 KD-S (Obwodnicy Trójmiasta),
      - 14 MW2 – w strefie do ok. 55 m od linii rozgraniczającej drogi 32 KD-S;
   b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (L_{DWN} 64 dB, L_N 59 dB):
      - 01 MN1 – w strefie do ok. 140 m od linii rozgraniczającej drogi 32 KD-S,
      - 02 MN1 – na całym terenie,
      - 03 MN1 – w strefie do ok. 70 m od linii rozgraniczającej drogi 32 KD-S,
      - 04 MN1 – na całym terenie,
      - 05 MN1 – na całym terenie,
      - 06 MN1 – w części północno-wschodniej terenu – w strefie do ok. 140 m od linii rozgraniczającej drogi 32 KD-S,
      - 09 MN1 – w południowo-wschodnim krańcu terenu – w strefie do ok. 100 m od linii rozgraniczającej drogi 32 KD-S,
      - 11 MN3 – w strefie obejmującej niemal cały teren – do ok. 130 m od linii rozgraniczającej drogi 32 KD-S,
      - 12 MN3 – w strefie do ok. 110 m od linii rozgraniczającej drogi 32 KD-S i w strefie dopuszczonej zabudowy jednorodzinnej na terenie 13 MW1.

W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w ww. strefach należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekrany akustyczne, ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów klimatyzacyjnych, zieleń izolacyjna itp.).

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 14.

§ 9

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgody z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 14 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę zbiorczą – ul. Chwarznieńską oraz drogę ekspresową – Obwodnicę Trójmiasta;
2) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
   a) budowa węzła zespolonego Chwarzno – Kwiatkowskiego wraz z jezdniami zbierająco – rozprowadzającymi; inwestycja wymaga rozwiązania kolizji z istniejącymi słupami linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wskazanej na rysunku planu;
   b) rozbudowa drogi ekspresowej 32 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 drogi zbiorczej 34 KD-Z 2/2;
   d) budowa drogi lokalnej 35 KD-L 1/2 z trasą rowerową;
   e) rozbudowa drogi lokalnej 38 KD-L 1/2 (ul. Chwarznieńskiej);
   f) rozbudowa drogi dojazdowej 39 KD-D 1/2 (ul. Apollina);
   g) przebudowa i rozbudowa dróg dojazdowych: 40 KD-D 1/2 (ul. Afrodyty), 41 KD-D 1/2 (ul. Aresa);
   h) budowa i urządzenie ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych i tras rowerowych;
3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne do 4 mieszkań:
      - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
      - w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 25 m^2, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, wg wskaźników właściwych dla prowadzonej działalności;
   b) budynki mieszkalne wielorodzinne powyżej 4 mieszkań:
      - min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
   c) obiekty usługowe i biura:
      - 2-4 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług i biur;
   d) zakłady produkcyjne, magazyny, składy:
      - min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
   e) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nadbudowywanych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
   f) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
      - 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
      - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
      - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
      - 4 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
   g) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
      - 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
      - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
      - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
      - 4 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
      - należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie;
   b) obiekty usługowe i biura:
      - min. 1 miejsce postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
      - min. 1 miejsce postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej biur;
   c) zakłady produkcyjne, składy i magazyny:
      - min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
   d) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynków;
5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę:
   a) z sieci wodociągowej;
   b) na terenie 24 ZD dopuszcza się indywidualne ujęcie wody przeznaczone na potrzeby ogrodów działkowych;
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
   a) do kanalizacji sanitarnej;
3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) z terenu dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej lub do ziemi;
   b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek; w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ;
   c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych;
   d) w granicach terenu 28 ZE,K, ustala się rezerwę terenu dla planowanego zbiornika retencyjnego; lokalizację zbiornika wskazano orientacyjnie na rysunku planu;
4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej:
   a) przez obszar objęty planem, wzdłuż ul. Chwarznieńskiej, przebiegają gazociągi średniego ciśnienia o średnicy DN200 i DN100 ze strefą kontrolowaną o szerokości 1 m; strefy kontrolowane wskazano informacyjnie na rysunku planu; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania w tych strefach określają przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub ze źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowej;
   b) w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła;
   c) w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła w następujących przypadkach:
      - gdy obiekt zlokalizowany jest na terenie, na którym brak jest technicznych warunków dostarczania ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej,
      - jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
      - inwestora przemysłowego, który z racji prowadzonej technologii produkcji wymaga innego nośnika ciepła, np.: para wodna, olej termiczny, woda grzewcza o temperaturze powyżej 135 °C;
   d) przez obszar objęty planem planowany jest przebieg magistrali ciepłowniczej DN350; na rysunku planu, w granicach terenów: 46 KD-D 1/2, 32 KD-S 2/3, 17 U, 40 KD-D 1/2, 16 UK, 47 KD-D 1/2, 37 KD-L 1/2, wyznaczono strefę o szerokości 20 m stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej magistrali, która do czasu jej realizacji powinna pozostać wolna od zabudowy,

innego uzbrojenia podziemnego i nasadzeń; dopuszcza się korektę granic strefy w dostosowaniu do projektowanego przebiegu magistrali;

6) elektroenergetyka:
   a) z sieci elektroenergetycznej;
   b) przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według przepisów odrębnych; na rysunku planu wskazano informacyjnie strefę ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości po 20 m od osi linii);
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; lokalizacja stacji na obszarze lub budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego; przy ocenie, czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
8) gospodarka odpadami:
   a) usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
9) inne zasady:
   a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c oraz § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (zasada ta nie dotyczy dróg ekspresowych), ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
   c) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych;
   d) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zawarto w § 14, w kartach terenów, których ustalenia takie dotyczą.

2. Gabaryty i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów lub ustalonym sposobem ich tymczasowego zagospodarowania, ale sytuowanych na okres do 180 dni) powinny być zgodne z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w kartach terenów.

§ 12

Ustala się 30 % stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0 %.

§ 13

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***„dopuszczalnej wysokości zabudowy”*** – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanego budynku – budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu, przy czym:
   a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony, ze wszystkich stron budynku, od poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, położonego poza obrysem kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynku, do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, z zastrzeżeniem lit. b-c;
   b) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliżej położonego, istniejącego lub projektowanego krawężnika, a w przypadku jego braku od rzędnej najbliżej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy;
   c) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.;
   d) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku powiększona o liczbę antresol, których powierzchnia przekracza 50 % powierzchni kondygnacji lub pomieszczeń, z których są wydzielone;
2) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
3) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;
   c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na płaszczyznę wyznaczoną przez linię zabudowy, nie przekroczy 10 % powierzchni rzutu elewacji;
   d) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
4) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
5) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
6) ***„szerokości frontu działki”*** – należy przez to rozumieć szerokość tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; w przypadku gdy główna część działki, przeznaczona pod zabudowę, położona jest w głębi kwartału zabudowy i działka przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, która przeznaczona jest pod zabudowę;
7) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób; dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub

równolegle z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

§ 14

1. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 01-04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **01** – 0,18 ha;
   b) teren nr **02** – 0,15 ha;
   c) teren nr **03** – 0,48 ha;
   d) teren nr **04** – 0,85 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   c) na terenach 02 MN1 i 04 MN1 i na częściach pozostałych terenów występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego, określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
   d) na terenie 04 MN1 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w strefie dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,75, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonej na rysunku planu, strefy wyłączonej z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy – do 12 m od poziomu ulicy i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
      - szerokość elewacji frontowej – do 13 m,
      - dachy strome, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym od 35° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
      - dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20 % powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonej na rysunku planu, strefy wyłączonej z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
   f) na terenie 02 MN1 na działce nr 1206 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
   g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) na częściach terenów 02 MN1, 03 MN1 i 04 MN1 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 39 KD-D 1/2 – ul. Apollina, 40 KD-D 1/2 – ul. Afrodyty i 41 KD-D 1/2 – ul. Aresa;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA – 1,18 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   c) na terenie występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego, określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
   d) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w strefie dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,75, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonej na rysunku planu, strefy wyłączonej z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy – do 12 m od poziomu ulicy i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
      - szerokość elewacji frontowej – do 13 m,
      - dachy strome, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym od 35° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
      - dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20 % powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe;
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   c) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonej na rysunku planu, strefy wyłączonej z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
e) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
f) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) na części terenu występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 40 KD-D 1/2 – ul. Afrodyty;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 06-09**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **06** – 0,64 ha;
b) teren nr **07** – 1,12 ha;
c) teren nr **08** – 0,73 ha;
d) teren nr **09** – 1,22 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**;
b) na terenie 07 MN1 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, w strefie wskazanej na rysunku planu – strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U;
c) funkcje adaptowane – usługi na terenach 08 MN1 i 09 MN1 istniejące w chwili uchwalenia planu;
d) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
c) na części terenów 06 MN1 i 09 MN1, wzdłuż Obwodnicy Trójmiasta, występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego, określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
d) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) części terenów 08 MN1 i 09 MN1 położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, zespołu dworsko-folwarcznego Chwarzno, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1pkt 1;

b) na terenach 08 MN1 i 09 MN1 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
  i) na terenie 08 MN1 – budynek mieszkalny, ul. Chwarznieńska 176 D,
  ii) na terenie 09 MN1 – budynek mieszkalny, ul. Ateny 14.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,75,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,0;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 12 m od poziomu ulicy i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, z wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których ustala się wysokość do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
- szerokość elewacji frontowej – do 16 m,
- dachy strome, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym od 35° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20 % powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

c) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;

d) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – min. 20 % powierzchni działki budowlanej;

e) na terenie 08 MN1 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do budynku istniejącego lub projektowanego na sąsiedniej działce budowlanej – dla działek:
- nr 1834,
- nr 1851, 1852;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu miejscowego lecz nie mniejszych niż 400 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie

granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 36 KD-L 1/2, 39 KD-D 1/2 – ul. Apollina, 40 KD-D 1/2 – ul. Afrodyty, 42 KD-D 1/2 – ul. Amona, 43 KD-D 1/2 – ul. Apisa, 44 KD-D 1/2 – ul. Ateny oraz od ciągu pieszo-jezdnego 50 KD-X;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 10**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA**;

b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

c) na terenie występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego, określonego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

d) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, zespołu dworsko-folwarcznego Chwarzno, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1pkt 1;

b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu:

- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2:

i) budynek mieszkalny (dawna szkoła), ul. Chwarznieńska 174.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy:

i) dla zabudowy na działce nr 1878 (ul. Chwarznieńska 174) – do 9 m od poziomu ulicy, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

ii) dla zabudowy na działce nr 1935 – do 12 m od poziomu ulicy, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

- szerokość elewacji frontowej:

i) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 16 m,

ii) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 20 m,

- dachy strome, nachylenie połaci od 35° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20 % powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – min. 20 % powierzchni działki budowlanej;
f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) na części terenu występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 40 KD-D 1/2 – ul. Amora oraz od ul. Chwarznieńskiej położonej poza granicami planu;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 11-12**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **11** – 0,24 ha,
b) teren nr **12** – 0,12 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA SZEREGOWA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
c) na częściach terenów występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego, określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy:
- dla skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, lecz bez wliczania kondygnacji garażowo-piwnicznych, częściowo zagłębionych w ziemi – do 1,2,

- dla środkowego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, lecz bez wliczania kondygnacji garażowo-piwnicznych, częściowo zagłębionych w ziemi – do 1,5;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 12 m od poziomu ulicy i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, bez wliczania kondygnacji garażowo-piwnicznych, częściowo zagłębionych w ziemi,
- dachy strome, nachylenie połaci od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20 % powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy:
- dla skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,4 powierzchni działki budowlanej,
- dla środkowego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
- dla środkowego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – min. 20 % powierzchni działki budowlanej;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 150 m^2,
- dla środkowego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 120 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 9 m,
- dla środkowego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 5,7 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 40 KD-D 1/2 – ul. Amora, 44 KD-D 1/2 – ul. Ateny;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 13**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA – 1,43 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MW1 – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ**;
   b) w pasie terenu o szerokości do 35 m, wzdłuż drogi 40 KD-D 1/2 – ul. Afrodyty, dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
   c) dopuszcza się realizację budynków wielorodzinnych składających się z odrębnych segmentów (nadziemnych części budynków, zawierających do 4 lokali każdy, usytuowanych na wspólnej hali garażowej).
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
   b) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy, oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w strefie dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, obiekty ochrony przed hałasem komunikacyjnym oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
   c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem pasa terenu o szerokości do 35 m, wzdłuż drogi 40 KD-D 1/2 – ul. Afrodyty, który zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   d) na terenie występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego, określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego a także dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) cały teren 13 MW1 należy objąć jednym zamierzeniem budowlanym, w ramach którego zapewniona będzie realizacja spójnej architektonicznie zabudowy i optymalnych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej;
   b) intensywność zabudowy:
      - dla zabudowy wielorodzinnej – do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,0, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonej na rysunku planu, strefy wyłączonej z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
      - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,75;
   c) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy:
   i) dla budynków o dachach stromych – do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
   ii) dla budynków o dachach płaskich – do 11 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
      - szerokość elewacji frontowej: dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 13 m, dla zabudowy wielorodzinnej – do 18 m,
      - rodzaj dachu:
   i) dla zabudowy wielorodzinnej – płaski lub stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym od 30° do 45°; ustala się zastosowanie jednego rodzaju dachu dla wszystkich budynków objętych zamierzeniem budowlanym na całym terenie 13 MW1,
   ii) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym od 35° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków; dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20 % powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
   iii) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się, oznaczonej na rysunku planu, strefy wyłączonej z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
h) zasady zagospodarowania terenu na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 450 m^2,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 675 m^2, lecz nie mniej niż 225 m^2/mieszkanie, przy czym do powierzchni działki nie uwzględnia się, oznaczonej na rysunku planu, strefy wyłączonej z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 14 m,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 20 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) na części terenu występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 39 KD-D 1/2 – ul. Apollina i 40 KD-D 1/2 – ul. Afrodyty;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
c) na terenie planowana jest przepompownia ścieków sanitarnych wskazana orientacyjnie na rysunku planu symbolem K; dopuszcza się zmianę lokalizacji na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 14**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
c) na części terenu występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego, określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, lecz bez wliczania kondygnacji garażowo-piwnicznych, częściowo zagłębionych w ziemi – do 0,7;
b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 13 m od poziomu ulicy i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, bez wliczania kondygnacji garażowo-piwnicznych, częściowo zagłębionych w ziemi,
- szerokość elewacji frontowej – do 42 m,
- dachy strome, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym od 35° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części

budynków; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20 % powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

c) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
e) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
f) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
g) zasady zagospodarowania terenu na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) na części terenu występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 40 KD-D 1/2 – ul. Afrodyty i ciągu pieszo-jezdnego 49 KD-X;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 15**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA**;
b) usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków;
c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, zespołu dworsko-folwarcznego Chwarzno, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1 pkt 1.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,0;
b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 158 m n.p.m. i do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym dwie kondygnacje w poddaszu,
- szerokość elewacji – do 23 m,
- dachy strome, nachylenie połaci od 35° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20 % powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej;
f) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
g) zasady zagospodarowania terenu na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 36 KD-L 1/2 – ul. Apollina, 44 KD-D 1/2 – ul. Ateny;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 16**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211
1) POWIERZCHNIA – 0,40 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
UK – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne (kościół, plebania, budynki towarzyszące).
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, zespołu dworsko-folwarcznego Chwarzno, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1 pkt 1.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość budynku kościoła z plebanią – zgodnie z wysokością istniejącą w momencie wejścia w życie planu,
- wysokość pozostałych budynków – do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- szerokość elewacji – nie ustala się,

- dach budynku kościoła z plebanią – stromy, o kącie nachylenia zgodnym z istniejącym nachyleniem,
- dachy pozostałych budynków – strome, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym od 35° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej;
f) na działkach nr 1937 i 1878 dopuszcza się lokalizację parterowych garaży bezpośrednio przy granicy z terenem 11 MN3;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 40 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 47 KD-D 1/2 – skweru św. U. Ledóchowskiej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 17**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA – 0,31 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6;
b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- szerokość elewacji frontowej – do 35 m,
- dachy strome, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20 % powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

c) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) na części terenu występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 40 KD-D 1/2 – ul. Afrodyty;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 18**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA – 1,38 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA**;
b) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu na dz. nr 2905 zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna bez prawa rozbudowy.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
b) ustala się obowiązek zachowania wskazanego na rysunku planu drzewa, ważnego ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniającego się wiekiem, formą oraz kondycją, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności w otoczeniu drzewa; w promieniu co najmniej 2,5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie; w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80 % powierzchni biologicznie czynnej;
c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, zespołu dworsko-folwarcznego Chwarzno, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1 pkt 1;
b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek mieszkalny, ul. Chwarznieńska 91A,
ii) budynek gospodarczy, ul. Chwarznieńska 91A.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,7;
b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- dachy strome, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym od 35° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub

blachodachówką w kolorach czerwieni lub brązu; kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20 % powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej;
f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ul. Chwarznieńskiej i od ul. A. Krauzego, znajdujących się poza obszarem objętym niniejszym planem;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY
a) do czasu budowy drogi 34 KD-Z 2/2, przez teren 18 U, dopuszcza się tymczasowy dojazd do terenu 19 U,P od ul. Chwarznieńskiej (położonej poza obszarem objętym planem).

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 19**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA – 4,83 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U,P – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską (część budynku), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
  i) budynek gospodarczy, ul. Chwarznieńska 91A.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,7;
b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 12 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy – do 15 m od strony niżej położonego terenu, pod warunkiem, że wysokość zabudowy nie przekroczy 12 m od strony terenu wyżej położonego,
- rodzaj dachu – płaski;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej;
f) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić teren istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej i zapewnić do niej dojazd eksploatacyjny.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) na części terenu występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9178 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 45 KD-D 1/2; do czasu budowy drogi 34 KD-Z 2/2 dopuszcza się dojazd tymczasowy od ul. Chwarznieńskiej (położonej poza obszarem objętym planem), przez teren 18 U;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. **KARTA TERENU O NUMERZE 20**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA – 0,77 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,7;
b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki budowlanej;
f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 33 KD-Z 2/2 – ul. Chwarznieńskiej;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 21**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211
1) POWIERZCHNIA – 0,64 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U,US – ZABUDOWA USŁUGOWA, USŁUGI SPORTU I REKREACJI.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
   b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy – do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
      - rodzaj dachu – płaski;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej;
   f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 33 KD-Z 2/2 – ul. Chwarznieńskiej; dopuszcza się dojazd przez teren 22 U,KS;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 22**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211
1) POWIERZCHNIA – 0,51 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U,KS – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU SAMOCHODOWEGO**;
   b) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca prowadzonej działalności usługowej – bez prawa rozbudowy.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
   b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,7;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy – do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
      - rodzaj dachu – płaski;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej;
   f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2, z wyjątkiem działki z istniejącym w chwili uchwalenia planu budynkiem mieszkalnym, dla której ustala się minimalną powierzchnię – 450 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m, z wyjątkiem działki z istniejącym budynkiem mieszkalnym, dla której ustala się minimalną szerokość frontu – 16 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; dopuszcza się prowadzenie granic pod innym kątem w stosunku do pasa drogowego, w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd – istniejącym wjazdem od drogi 33 KD-Z 2/2 – ul. Chwarznieńskiej;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. **KARTA TERENU O NUMERZE 23**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211
1) POWIERZCHNIA – 0,08 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA – część działki budowlanej z zabudową położoną poza obszarem objętym granicami planu i droga wewnętrzna**;
   b) dopuszcza się lokalizację usług, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MN1,U.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy z wyjątkiem niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się; lokalizacja budynków – na części działki położonej poza obszarem objętym granicami planu;
   c) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 46 KD-D 1/2 – ul. Chwarznieńskiej;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY– nie ustala się.

17. **KARTA TERENU O NUMERZE 24**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211
1) POWIERZCHNIA – 7,98 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZD – OGRODY DZIAŁKOWE.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy z wyjątkiem:
      - altan ogrodowych – o parametrach dopuszczonych ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych,
      - budynków zaplecza socjalnego,
      - zbiorczych punktów gromadzenia odpadów,
      - niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy:
        i) dla altan ogrodowych – zgodnie z ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych,
        ii) dla budynków administracyjno-socjalnych – do 5,0 m,
      - rodzaj dachu – płaski lub stromy;
   c) powierzchnia zabudowy dla zaplecza administracyjno-socjalnego – do 150 m^2 łącznie na całym terenie 24 ZD;
   d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80 % powierzchni terenu;
   e) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić parkingi.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 33 KD-Z 2/2 – ul. Chwarznieńskiej;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
   a) do czasu przebudowy węzła drogowego Chwarzno i zagospodarowania terenu zgodnie z docelowym przeznaczeniem, dopuszcza się użytkowanie części terenu, oznaczonej literą A, zgodnie z dotychczasowym, drogowym przeznaczeniem terenu, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy.

18. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 25-27**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211
1) POWIERZCHNIA:

a) teren nr **25** – 0,85 ha;
b) teren nr **26** – 0,92 ha;
c) teren nr **27** – 0,15 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
b) na terenie 26 ZE ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego i pieszo-rowerowego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na częściach terenów 25 ZE i 26 ZE występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
b) część terenu 26 ZE, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, znajduje się w obszarze strefy ochronnej terenu zamkniętego – kompleksu wojskowego K-5322 Gdynia Demptowo – w strefie zagrożenia C; obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
- do terenu 25 ZE od ciągu pieszo – jezdnego 49 KD-X;
- do terenu 26 ZE od drogi 39 KD-D 1/2;
- do terenu 27 ZE od drogi 33 KD-Z 2/2 przez teren 24 ZD.

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 28**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA – 0,74 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZE,K – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA, TEREN URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW – zbiorniki retencyjne.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy z wyjątkiem niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na części terenu występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 45 KD-D 1/2 i od ciągu pieszo-rowerowego 48 KD-X;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

20. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 29-31**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA:

a) teren nr **29** – 0,22 ha;
b) teren nr **30** – 3,51 ha;
c) teren nr **31** – 3,17 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZL – LASY, ZALESIENIA.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny 29 ZL, 31 ZL i część terenu 30 ZL położone są w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
b) część terenu 30 ZL położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury dla obsługi rekreacji oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu 30 ZL, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 76670 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a;
b) części terenów 30 ZL i 31 ZL, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowią tereny zagrożone ruchami masowymi nr 9178 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – nie ustala się.

9) INNE ZAPISY

a) na terenie 29 ZL przewidzieć przebieg trasy rowerowej, orientacyjnie wskazanej na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym).

21. **KARTA TERENU O NUMERZE 32**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA – 28,88 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-S 2/3 – DROGI PUBLICZNE EKSPRESOWE – Obwodnica Trójmiasta, węzeł zespolony Chwarzno.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) część terenu położona jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, pozostałe części terenu położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1, 2;
b) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na sąsiednich terenach chronionych przed hałasem, należy zastosować środki techniczne chroniące istniejącą w momencie wejścia w życie planu zabudowę przed ponadnormatywnym hałasem;
c) wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum, wynikającego z projektu drogowego.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, zespołu dworsko-folwarcznego Chwarzno, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1 pkt 1;
b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską (część budynku), dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek gospodarczy, ul. Chwarznieńska 91A.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 67 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; w rejonie węzła drogowego Chwarzno – zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY:

a) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania części terenu oznaczonej na rysunku planu literą B – do czasu przebudowy węzła drogowego Chwarzno

i zagospodarowania terenu zgodnie z docelowym przeznaczeniem; dopuszcza się: zabudowę usługową o przeznaczeniu składowo-magazynowym, parterową, o lekkiej konstrukcji (np. niskonakładowe budynki w systemie rozbieralnym);

b) do czasu przebudowy węzła drogowego Chwarzno i zagospodarowania terenu zgodnie z docelowym przeznaczeniem, dopuszcza się na części terenu, oznaczonej literą C, przebudowę/rozbudowę ul. Chwarznieńskiej dla poprawy przepustowości istniejącego węzła drogowego;

c) zrealizować przejścia pod drogą dla drobnych zwierząt; na trasie przebiegu powiązań przyrodniczych, w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, wymagane jest przejście pod drogą dla dużych zwierząt dziko żyjących;

d) na odcinkach drogi graniczących z otwartymi terenami zieleni wymagane są zabezpieczenia przed wkraczaniem zwierząt na jezdnie;

e) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 76670 i nr 76671 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. a; dopuszcza się adaptację i realizację infrastruktury technicznej i drogowej niezbędnej dla funkcjonowania drogi 32 KD-S 2/3;

f) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9178 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b;

g) w obszarze węzła drogowego uwzględnić przebieg tras rowerowych, orientacyjnie wskazanych na rysunku planu, przecinających drogę 32 KD-S 2/3, (szczegółowe usytuowania tras ustalone zostaną w projekcie drogowym);

h) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, znajduje się w obszarze strefy ochronnej terenu zamkniętego – kompleksu wojskowego K-5322 Gdynia Demptowo – w strefie zagrożenia C; obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;

i) na części terenu występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;

j) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

22. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 33-34**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **33** – 2,14 ha;
   b) teren nr **34** – 1,18 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **33 KD-Z 2/2** – **DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA**;
   b) **34 KD-Z 2/2** – **DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA** – tzw. ul. Nowa Chwarznieńska.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla terenu 33 KD-Z 2/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
   b) dla terenu 34 KD-Z 2/2 – zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY:
   a) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania części terenu 34 KD-Z 2/2, oznaczonej na rysunku planu literą D – do czasu realizacji drogi 34 KD-Z 2/2 i zagospodarowania terenu zgodnie z docelowym przeznaczeniem dopuszcza się zabudowę usługową o przeznaczeniu składowo-magazynowym, parterową, o lekkiej konstrukcji (np. niskonakładowe budynki w systemie rozbieralnym);
   b) w przekroju drogi 33 KD-Z 2/2 uwzględnić przebieg trasy rowerowej, orientacyjnie wskazanej na rysunku planu;
   c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
   d) w rejonie terenu 33 KD-Z 2/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

23. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 35-38**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **35** – 0,15 ha;
   b) teren nr **36** – 0,55 ha;
   c) teren nr **37** – 0,01 ha;
   d) teren nr **38** – 0,09 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **35 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA**;
   b) **36 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Apollina**;
   c) **37 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Chwarznieńska**;
   d) **38 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – rezerwa terenu dla rozbudowy końcowego odcinka ulicy lokalnej – ul. Chwarznieńskiej**.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
   b) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
   c) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu 36 KD-L 1/2, tereny 37 KD-L 1/2 i 38 KD-L 1/2 położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, zespołu dworsko-folwarcznego Chwarzno, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1 pkt 1.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla terenu 35 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   b) dla terenu 36 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   c) dla terenu 37 KD-L 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu (część obszaru drogi leży poza obszarem planu);
   d) dla terenu 38 KD-L 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu (część obszaru drogi leży poza obszarem planu).
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) na terenie 38 KD-L 1/2, do czasu przebudowy węzła drogowego Chwarzno i zagospodarowania terenu zgodnie z docelowym przeznaczeniem, dopuszcza się przebudowę/rozbudowę ul. Chwarznieńskiej dla poprawy przepustowości istniejącego węzła drogowego;
   b) w przekroju dróg 35 KD-L 1/2, 36 KD-L 1/2 i 37 KD-L 1/2 przewidzieć przebieg trasy rowerowej, orientacyjnie wskazanej na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie drogowym);
   c) w rejonie terenów 36 KD-L 1/2 lub 37 KD-L 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej;
   d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

24. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 39-47**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211
1) POWIERZCHNIA
   a) teren **39** – 0,61 ha;
   b) teren **40** – 0,95 ha;
   c) teren **41** – 0,28 ha;
   d) teren **42** – 0,16 ha;
   e) teren **43** – 0,17 ha;
   f) teren **44** – 0,21 ha;
   g) teren **45** – 0,35 ha;

h) teren **46** – 0,57 ha;
i) teren **47** – 0,13 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **39 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Apollina**;
b) **40 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Afrodyty, Amora**;
c) **41 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Aresa**;
d) **42 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Amona**;
e) **43 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Apisa**;
f) **44 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Ateny**;
g) **45 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**;
h) **46 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Chwarznieńska;**
i) **47 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – skwer św. U. Ledóchowskiej**.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2;
b) na terenie 39 KD-D 1/2 ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności w otoczeniu drzew;
c) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren 47 KD-D 1/2 i część terenu 44 KD-D 1/2 położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, zespołu dworsko-folwarcznego Chwarzno, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1 pkt 1.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla terenu 39 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
b) dla terenu 40 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
c) dla terenu 41 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
d) dla terenu 42 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
e) dla terenu 43 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
f) dla terenu 44 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
g) dla terenu 45 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
h) dla terenu 46 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
i) dla terenu 47 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY
a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
b) w przekroju drogi 39 KD-D 1/2 przewidzieć przebieg trasy rowerowej, orientacyjnie wskazanej na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie drogowym);
c) na terenach 39 KD-D 1/2 i 47 KD-D 1/2 znajdują się kapliczki przydrożne.

25. **KARTA TERENU O NUMERZE 48**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA – 0,70 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZO-ROWEROWY.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
   b) zachować i uzupełnić pozostałość szpaleru drzew (kasztanowców białych), wskazanych na rysunku planu jako drzewa do zachowania.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
   b) ciągami pieszo-rowerowymi zapewnić służbom leśnym dojazd do lasu;
   c) ciągiem pieszo-rowerowym 48 KD-X zapewnić służbom komunalnym dojazd eksploatacyjny do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

26. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 49-51**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **49** – 0,02 ha;
   b) teren nr **50** – 0,02 ha;
   c) teren nr **51** – 0,06 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **49 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**;
   b) **50 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**;
   c) **51 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren 50 KD-X położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, zespołu dworsko-folwarcznego Chwarzno, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1 pkt 1.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla terenu 49 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
   b) dla terenu 50 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   c) dla terenu 51 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) w terenie 51 KD-X przewidzieć przebieg trasy rowerowej, orientacyjnie wskazanej na rysunku planu;
   b) na terenie 51 KD-X występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej;
   c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

27. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 52-54**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **52** – 0,02 ha;
   b) teren nr **53** – 0,01 ha;
   c) teren nr **54** – 0,01 ha (58 m^2).
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZY.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 53 KD-X położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, zespołu dworsko-folwarcznego Chwarzno, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1 pkt 1.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla terenu 52 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   b) dla terenu 53 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
   c) dla terenu 54 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

28. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 55-56**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2211

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **55** – 0,40 ha;
   b) teren nr **56** – 0,31 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **55 K – TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW - zbiornik retencyjny**;
   b) **56 K – TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW - przepompownia ścieków sanitarnych**.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 2.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
   a) zakaz zabudowy z wyjątkiem niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
   b) w zagospodarowaniu terenu 56 K uwzględnić teren urządzeń elektroenergetycznych – stację transformatorową oraz dojazd eksploatacyjny do stacji transformatorowej.
6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulicy 33 KD-Z 2/2 i przez ciąg pieszo-jezdny 51 KD-X;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
   a) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon węzła drogowego Chwarzno w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) strefy dopuszczalnej lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej;
5) strefa przeznaczona na budowę magistrali ciepłowniczej;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
7) obszary o odmiennym sposobie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
8) granice strefy ochrony konserwatorskiej – obszary historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II);

9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C;
10) drzewa do zachowania;
11) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
12) rezerwa terenu dla planowanych zbiorników retencyjnych (lokalizacja orientacyjna);
13) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
14) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny).

Ponadto na rysunku planu zestawiono w formie tabelarycznej wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 16

1. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

§ 17

1. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia:
1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon węzła Chwarzno, ul. Chwarznieńskiej i jej przedłużenia w kierunku południowo-zachodnim, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr V/75/11 z dnia 23 lutego 2011 r.;
2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejonu ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXIII/835/17 z dnia 28 czerwca 2017 r.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY CHWARZNO-WICZLINO W GDYNI, REJON WĘZŁA DROGOWEGO CHWARZNO

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVIII/1086/17
Rady Miasta Gdyni
z dnia 20 grudnia 2017 r.

RYSUNEK PLANU, SKALA 1 : 2000

2211

MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

01 MN3 — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN1 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA
- MN3 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA
- MW1 — ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ
- MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U — ZABUDOWA USŁUGOWA
- UK — USŁUGI KULTURY
- US — USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- MN1,U — STREFY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI USŁUG NA TERENACH ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

TERENY PRZEMYSŁU I SKŁADÓW

- P — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZD — OGRODY DZIAŁKOWE
- ZE — ZIELEŃ EKOLOGICZNO - KRAJOBRAZOWA
- ZL — LASY
- ZL — ZALESIENIA

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-S j/p — DROGI PUBLICZNE EKSPRESOWE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-Z j/p — DROGI PUBLICZNE ZBIORCZE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-L j/p — DROGI PUBLICZNE LOKALNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-D j/p — DROGI PUBLICZNE DOJAZDOWE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE I ROWEROWE
- KS — TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- K — TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
- C — STREFA PRZEZNACZONA NA BUDOWĘ MAGISTRALI CIEPŁOWNICZEJ

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- A | B — OBSZAR O ODMIENNYM SPOSOBIE TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OBSZARY OCHRONY HISTORYCZNEGO ROZPLANOWANIA I ZABUDOWY Z DOPUSZCZENIEM PEWNYCH PRZEKSZTAŁCEŃ I UZUPEŁNIEŃ (STREFA II)
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCEŃ
- DRZEWA DO ZACHOWANIA
- STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI
- REZERWA TERENU DLA PLANOWANYCH ZBIORNIKÓW RETENCYJNYCH (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- OGÓLNODOSTĘPNE CIĄGI PIESZE POZA DROGAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

INFORMACJE

- GRANICE TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICE OTULINY TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICE OSUWISK
- GRANICE TERENÓW ZAGROŻONYCH RUCHAMI MASOWYMI
- TERENY POTENCJALNIE ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA (GRANICE STREFY WSKAZANE ORIENTACYJNIE)
- STREFY KONTROLOWANE ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO - KOMPLEKSU WOJSKOWEGO K-5322 GDYNIA DEMPTOWO

ZALECENIA

- ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI
- REJONY LOKALIZACJI PRZEJŚĆ DLA ZWIERZĄT
- PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

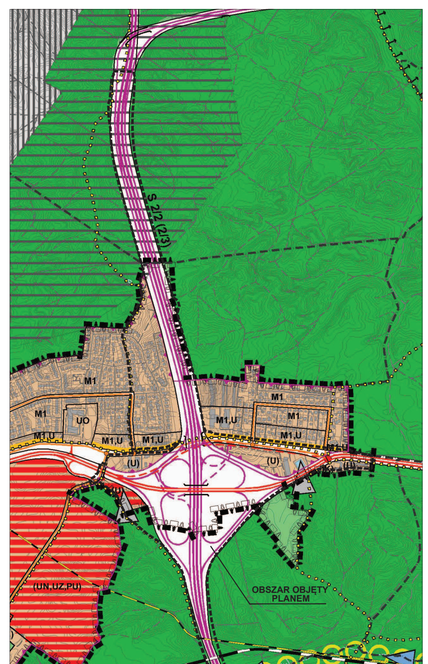
WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01	1,5 (0,75)	0,35	02	1,5 (0,75)	0,35	03	1,5 (0,75)	0,35
MN1		30%	MN1		30%	MN1		30%
0,18 ha	12m		0,15 ha	12m		0,48 ha	12m	
04	1,5 (0,75)	0,35	05	1,5 (0,75)	0,35	06	1,5 (0,75)	0,35
MN1		30%	MN1		30%	MN1		30%
0,85 ha	12m		1,18 ha	12m		0,64 ha	12m	
07	1,5(0,75) 1,5(1,0)	0,35 0,5	08	1,5 (0,75)	0,35	09	1,5 (0,75)	0,35
MN1		30% 20%	MN1		30%	MN1		30%
1,12 ha	12m		0,73 ha	12m		1,22 ha	12m	
10	1,6 (0,6)	0,35 0,4	11	1,6(1,2) 2,0(1,5)	0,4 0,5	12	1,6(1,2) 2,0(1,5)	0,4 0,5
MN1,U		30% 20%	MN3		30% 20%	MN3		30% 20%
0,16 ha	9m/12m		0,24 ha	12m		0,12 ha	12m	
13	2,0(1,0) 1,5(0,75)	0,35	14	0,9 (0,7)	0,25	15	1,7 (1,0)	0,35
MW1		30%	MW2		30%	MW2,U		20%
1,43 ha	11m/12m		0,24 ha	13m		0,11 ha	158m n.p.m.	
16		0,25	17	1,6 (0,6)	0,3	18	1,7 (0,7)	0,35
UK		15%	U		15%	U		15%
0,40 ha	9m		0,31 ha	10m		1,38 ha	10m	
19	1,7 (0,7)	0,5	20	1,7 (0,7)	0,35	21	1,6 (0,6)	0,35
U,P		15%	U		10%	U,US		15%
4,83 ha	12m		0,77 ha	10m		0,64 ha	10m	
22	1,7 (0,7)	0,35	23	-	-	24	-	-
U,KS		15%	MN1		-	ZD		80%
0,51 ha	10m		0,08 ha	-		7,98 ha	patrz karta terenu	

A	2	3
B		4
1		5

A NUMER TERENU
B PRZEZNACZENIE TERENU
1 POWIERZCHNIA TERENU
2 MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTESYWNOŚCI ZABUDOWY (W TYM DLA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH)
3 MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
5 MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVIII/799/14 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 15 STYCZNIA 2014 R. I UCHWAŁĄ NR XI/190/15 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 26 SIERPNIA 2015 R.



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA
- ciągi wielofunkcyjne

STREFY URBANISTYCZNE
- strefa miejska

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA
- tereny leśne w granicach Gdyni
- tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej (łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp.) - PBC min. 90%
- wody powierzchniowe / cieki wodne

OBSZARY SZCZEGÓLNYCH SZANS ROZWOJOWYCH
- tereny rozwojowe istotne w związku z możliwością realizowania nowego programu użytkowego

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

U, M2... obszary istniejącej zabudowy
(U), (M2)... obszary rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
- U — tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²)

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- M1 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- IK — tereny obiektów i urządzeń kanalizacji zbiorowej
- tereny lokalizacji zbiorników retencyjnych - istniejące / projektowane
- obszary dopuszczalnej lokalizacji lokalnych kotłowni na biomasę lub biogaz o mocy pow.100 kW (do 1 MW)

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
(przedstawione na rysunku schematy projektowanych węzłów mają charakter poglądowy i nie należy uznawać ich za przesądzony)
- drogi ekspresowe - klasy S (linią przerywaną oznaczono przebieg wariantowy)
- drogi zbiorcze - klasy Z (linią przerywaną oznaczono przebieg wariantowy)
- ważniejsze drogi lokalne - klasy L
- ważniejsze lokalne trasy rowerowe
- linie kolejowe
- alternatywna linia lokkiego środka transportu szynowego

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY
- Trójmiejski Park Krajobrazowy
- otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego

TERENY ZAMKNIĘTE
- strefy ochronne terenów zamkniętych wojskowych

POZOSTALE ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM
- granice dzielnic miasta Gdyni

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI
ul. T. Wendy 7/9, 81-341 Gdynia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY CHWARZNO-WICZLINO W GDYNI, REJON WĘZŁA DROGOWEGO CHWARZNO

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Alicja Kowalska - POIU nr G 138/2002		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	dr inż. arch. Paulina Szewczyk mgr inż. arch. Aleksandra Ciechówiewska mgr Mirosława Wengrowska mgr inż. arch. Agnieszka Kaczkowska mgr inż. arch Arkadiusz Zientuk		
KOMUNIKACJA	mgr inż. Maciej Jendryczka		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Butkiewicz		
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Janowski		
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karczyński upr. urbanistyczne nr 1662, POIU nr G 151/2002		
PLAN NR 2211	DATA grudzień 2017 r.	SKALA 1:2000	NR RYS. 1