UCHWAŁA NR XXII/528/16
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 22 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chylońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.[1)]) 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 Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chylońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia 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 Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chylońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia oznaczony numerem ewidencyjnym 0705 obejmujący obszar o powierzchni 10,29 ha, którego granice przebiegają:
- od północy – wzdłuż linii kolejowej (odcinek Wejherowo-Gdynia),
- od wschodu – wzdłuż ulicy Puckiej,
- od południa – wzdłuż ulicy Chylońskiej,
- od zachodu – wzdłuż planowanej drogi OPAT (Obwodnicy Północnej Aglomeracji Trójmiejskiej),

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 22 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 22 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza**

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) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 6 mieszkań**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 6 mieszkań. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

c) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

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. Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 dopuszczone są jedynie na terenach oznaczonych dodatkowo symbolem UC.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443 i poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890.

b) **UC– Tereny dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2**.

3) Tereny komunikacji:
   a) **KD-Z j/p – Drogi publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   b) **KD-L j/p – Drogi publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   c) **KD-D j/p – Drogi publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   d) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**
   e) **KDW – Drogi wewnętrzne**
   f) **KK – Tereny urządzeń transportu kolejowego**.

4) Tereny infrastruktury technicznej:
   a) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**.

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., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.

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 ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
3) stworzenie węzła integracyjnego transportu publicznego przy stacji kolejowej i przystanku SKM Gdynia-Chylonia; kształtowanie nowych przestrzeni publicznych oraz rewaloryzacja istniejących powiązań pieszych i rowerowych prowadzących do węzła integracyjnego;
4) wykształcenie zespołu usługowo-mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiącego istotny element programu usługowego centrum dzielnicy Gdynia Chylonia;
5) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców.

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 nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chronione na podstawie odrębnych przepisów.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) 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.

3. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i 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 oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:
   a) relikt zespołu dworskiego w Gdyni-Chyloni obejmujący dwór i stajnię, ul. Chylońska 112a i 112 z wyznaczoną granicą zespołu wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 20.01.1987 r., nr rejestru 1141);
2) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:
   a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
      - obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w ust. 1 pkt 1,
      - budynek historyczny o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekt autentyczny, w którym ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
        i) budynek poczty, ul. Chylońska 124;
   b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
      - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
        i) budynek mieszkalny, ul. Chylońska 130,
        ii) budynek mieszkalny, ul. Chylońska 132,
        iii) budynek mieszkalny, pl. Dworcowy 2,
        iv) budynek dworcowy, pl. Dworcowy 4,
        v) budynek mieszkalny, pl. Dworcowy 8;
   c) **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. Chylońska 128,
        ii) budynek mieszkalny, ul. Chylońska 134,
        iii) budynek mieszkalny, ul. Chylońska 138,
        iv) budynek mieszkalny, ul. Północna 13,
        v) ustęp stacyjny obok budynku dworcowego, pl. Dworcowy;
   d) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
   e) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;

f) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
g) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
h) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy;
i) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych;

3) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, natomiast dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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 i rowerowe na terenach należących do miasta;
2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, obejmujący:
   a) ogólnodostępne ciągi piesze w obrębie zabudowy;
   b) plac ogólnodostępny na terenie 11 U,UC, stanowiący uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznej ul. Chylońskiej oraz otwarcie kompozycyjne na zabytkowy dwór zlokalizowany przy ul. Chylońskiej 112a;
   c) drogę wewnętrzną 19 KDW;
3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznej pl. Dworcowego należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości centrum dzielnicy; należy stosować współczesne standardy projektowania w oparciu o priorytet dla pieszych, niepełnosprawnych i rowerzystów, tj. m.in. właściwą dostępność, odcinkowe zmiany rodzaju nawierzchni, wyniesienie przejść pieszych; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
   b) 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, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 3 lit. a; forma i lokalizacja elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętym Systemem Informacji Miejskiej;
   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 związanych z budynkami schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii rozgraniczających dróg i placów; wyjątki od tej zasady dopuszcza się jedynie w istniejących, przebudowywanych bądź modernizowanych budynkach, 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) dopuszcza się adaptację istniejących (w momencie uchwalenia planu) schodów zewnętrznych, pochylni i witryn sklepowych zrealizowanych z przekroczeniem linii rozgraniczających dróg i placów; utrzymanie ww. schodów należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, bądź obiektu dla którego pełnią funkcję dojścia; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodne z zapisami planu można uznać jedynie elementy zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczone w pkt 3 lit. d;
f) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
g) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
   - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,
   - stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych:

1) zasady dotyczące wszystkich terenów:
   a) kształt i wielkość tablicy lub urządzenia reklamowego oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku, a także uwzględniać funkcje budynku i ewentualne współistnienie z informacjami wizualnymi już zamontowanymi;
   b) w przypadku, gdy ilość drobnych szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji, a w przypadku szyldów nad witrynami lokali sklepowych lub usługowych, powinny być tej samej wysokości i usytuowane w jednym wyznaczonym pasie nad witrynami;
   c) zewnętrzna krawędź tablicy lub urządzenia reklamowego na budynku nie może sięgać dalej niż 1 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy tablica lub urządzenie reklamowe sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, ich dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,4 m nad poziomem terenu znajdującego się pod nimi;
   d) reklama na budynku nie powinna zakrywać istotnych elementów wystroju architektonicznego elewacji takich jak: okna, portale, gzymsy, balustrady, detale, sztukaterie itp.; nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach oporowych itp. za wyjątkiem szyldów o których mowa w pkt 2 lit. a;
   e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego tablic lub urządzeń reklamowych; wyklucza się stosowanie tablic lub urządzeń reklamowych o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD;
   f) znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uważane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
   g) pole powierzchni służącej ekspozycji reklam nie może przekraczać:
      - 18 m^2 w przypadku wolnostojącej tablicy reklamowej lub wolnostojącego urządzenia reklamowego,

- sumarycznie 36 m^2 w przypadku tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych umieszczanych na budynku;

h) ustala się minimalne odległości sytuowania wolnostojącej tablicy reklamowej lub wolnostojącego urządzenia reklamowego od skrzyżowań dróg publicznych (licząc od wlotów ulic na skrzyżowania):
- minimum 20 m dla obiektów, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi do 3 m^2,
- minimum 50 m dla pozostałych obiektów;

i) ustala się minimalną odległość sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych od jezdni – 10 m od krawężnika jezdni drogi publicznej;

j) ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi tablicami reklamowymi lub urządzeniami reklamowymi, które nie tworzą zorganizowanych zespołów:
- 100 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi powyżej 9 m^2,
- 50 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi od 3 do 9 m^2,
- 20 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi mniej niż 3 m^2 oraz od znaków drogowych i znaków Systemu Informacji Miejskiej;

k) wyklucza się sytuowanie wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych zasłaniających pomniki lub obiekty wpisane do rejestru zabytków;

l) na obszarze w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów o powierzchni do 0,3 m^2, umieszczonych na budynku, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy, przy czym dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;

m) na budynkach objętych ochroną konserwatorską nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów o powierzchni do 0,3 m^2, umieszczonych na budynku, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę, przy czym na budynkach wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się jedynie szyldy w ich pierwotnej lokalizacji i w zbliżonej do pierwotnej formie;

2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w budynkach zawierających do 6 mieszkań:
- dopuszcza się jedynie sytuowanie szyldów o pow. do 0,6 m^2 umieszczonych na ogrodzeniu i szyldów o pow. do 3 m^2 umieszczonych na budynku; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na ogrodzeniu i na budynku na jedną firmę;

b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową),
- nie dopuszcza się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych;

c) tereny zabudowy usługowej oraz drogi wewnętrznej 19 KDW:
- dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonych na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien kolejnej kondygnacji nad kondygnacjami usługowymi) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien, a także nad budynkami do wysokości 2 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
- nie dopuszcza się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych szyldów o wysokości do 6 m oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6 m, służących jako nośnik flagi,
- tablice lub urządzenia reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;

d) tereny kolejowe, dróg publicznych i placów miejskich oraz tereny infrastruktury technicznej:

- nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych – ograniczenie nie dotyczy wyznaczonych miejsc i form przewidzianych w przyjętym dla Gdyni systemie aranżacji/wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, słupy ogłoszeniowe, kioski, meble uliczne, System Informacji Miejskiej).

3. Wskazane w planie ogólnodostępne place i ciągi piesze w obrębie zabudowy oraz droga wewnętrzna 19 KDW powinny mieć ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.

4. W sąsiedztwie skrzyżowań ulic, przy 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 – wyklucza się m.in. stosowanie ogrodzeń pełnych oraz zieleni ograniczającej widoczność.

5. 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 i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Gabaryty i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych (sytuowanych na okres do 120 dni) powinny być zgodne z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w kartach terenów.

§ 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) obszar objęty planem znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy, przewidzianego do realizacji zadań ochrony ze względu na położenie na zbiornikach wód podziemnych. Granice obszaru ochronnego określa decyzja Ministra Środowiska nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 z dnia 08.06.2000 r.
   Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń;
2) na obszarze objętym planem występują obszary kolejowe i infrastruktura kolejowa, w sąsiedztwie których obowiązuje ustawa o transporcie kolejowym oraz przepisy w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
3) wzdłuż terenu kolejowego i ulic: Północnej, Chylońskiej, Puckiej oraz pl. Dworcowego występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w strefie do 20 m od linii rozgraniczających terenu kolejowego i w/w ulic – należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów klimatyzacyjnych, zieleń izolacyjna itp.);
4) obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie (przeważająca część lotniska położona jest na terenie Gminy Kosakowo). Dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchomiania lotniska cywilnego. Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze oraz rozporządzeń do ww. ustawy:
   a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych (powierzchnia stożkowa), wyznaczonej na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska; powierzchnia ograniczająca została

przedstawiona na rysunku planu za pomocą poziomic – linii łączących punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na takiej samej wysokości nad poziomem morza. Dla obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających, zgodnie z rozporządzeniem, obowiązują poniższe ograniczenia:

– wymiary obiektów budowlanych i naturalnych (w tym tymczasowych obiektów budowlanych), a także umieszczonych na nich urządzeń oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy bądź eksploatacji (np. dźwigów budowlanych) nie mogą naruszać wyznaczonych powierzchni ograniczających,

– właściwy organ nadzoru nad lotnictwem może, w przypadkach niepowodujących powstania zagrożenia dla bezpieczeństwa statków powietrznych, udzielić zgody na odstąpienie od określonych w rozporządzeniu wymogów dotyczących powierzchni ograniczających.

Dopuszczalne wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, w poszczególnych kartach terenów, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska;

5) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej. Dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Zespół Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym), w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

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 zgodny 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 istniejące ulice: Chylońską, Północną (do likwidacji po realizacji OPAT) i Pucką (ulice zbiorcze);
2) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
   a) przebudowa pl. Dworcowego i realizacja węzła integracyjnego Gdynia Chylonia – 15 KD-L;
   b) realizacja bezkolizyjnego przejazdu z linią kolejową w ciągu ul. Puckiej – 14 KD-Z 1/2;
   c) budowa dróg dojazdowych: 16 KD-D 1/2 – ul. Ustronie oraz 17 KD-D 1/2 – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;
   d) budowa drogi wewnętrznej – 19 KDW;
   e) budowa ciągu pieszego – 18 KD-X;
   f) budowa i urządzenie tras rowerowych;
3) inwestycje drogowe i kolejowe w bezpośrednim sąsiedztwie mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem:
   a) realizacja OPAT (Obwodnicy Północnej Aglomeracji Trójmiejskiej);
   b) modernizacja linii kolejowej nr 202 na odcinku Gdynia Chylonia – Słupsk;
4) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej;
5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:
   a) dla nowoprojektowanej zabudowy:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
      - dla zabudowy wielorodzinnej do 6 mieszkań min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

- dla zabudowy wielorodzinnej powyżej 6 mieszkań 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min 10% miejsc ogólnodostępnych,
- 2-4 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej biur,
- 2-4 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług;

b) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej:
- min. 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
- dla usług – co najmniej utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych,
- w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 5 lit. a;

c) dla obiektów usługowych realizowanych w ramach tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu, o którym mowa w karcie terenu 11 U,UC w pkt 9 lit. a:
- min. 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług;

d) przy obliczaniu wymaganej/dopuszczalnej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynków;

e) 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;

f) 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;

6) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w obrębie terenów: 04 U/MW3, 11 U,UC i 19 KDW lub ich części obejmujących jedno zamierzenie inwestycyjne (budowlane), pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego oraz wspólnej jego realizacji;

7) dopuszcza się realizację podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, w liniach rozgraniczających drogi 19 KDW;

8) 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:
- dla projektowanej zabudowy – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,
- dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy – min. 0,2 miejsca na 1 mieszkanie;

b) obiekty usług:
- min. 1 miejsce postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;

c) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynków;

9) 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 – z sieci wodociągowej (konieczna budowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:

a) do kanalizacji sanitarnej (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na terenie objętym planem);

b) na rysunku planu, w granicach terenu 01 MN2,MW1,U, wskazano orientacyjnie lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych oznaczoną symbolem K (przepompownia związana jest ze

sposobem rozwiązania kolizji pomiędzy istniejącym kolektorem sanitarnym DN400 a planowanym przebiegiem OPAT);

3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) z terenu dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na terenie objętym planem) lub do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami; na rysunku planu, w granicach terenu 16 KD-D 1/2, wskazano orientacyjnie lokalizację urządzeń do retencjonowania, oczyszczania i wsiąkania wód opadowych, oznaczoną symbolem K;
   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 (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na terenie objętym planem);
4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej (konieczna budowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
   b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla jako paliwa, w przypadku:
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, 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;
   c) w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej lub gazowej dopuszcza się w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, stosowanie kotłów węglowych posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów;
6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej (konieczna budowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
8) gospodarka odpadami: 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;
   b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, 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, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem zawarto w kartach terenów, których dotyczą ustalenia w § 14.

§ 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) ***„intensywności zabudowy”*** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej, przy czym do powierzchni całkowitej należy doliczyć również powierzchnię antresol;
2) ***„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 do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe ukształtowanie terenu - wynikające z rzędnych, o których mowa powyżej; w miejscach nieopisanych na mapie rzędne terenu należy obliczyć przez interpolację, biorąc pod uwagę najbliższe rzędne występujące na danej działce budowlanej, a w przypadku ich braku – na działkach bezpośrednio sąsiadujących;
   b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
3) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
4) ***„obowiązującej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
   a) obowiązująca 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 nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 1,5 m;
   c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostopadłego na elewację budynku, nie przekroczy 10 % powierzchni elewacji;
   d) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
5) ***„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 nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 1,5 m;

c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostopadłego na elewację budynku, nie przekroczy 10 % powierzchni elewacji;

d) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;

6) ***„zabudowie pierzejowej”*** – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż obowiązujących lub w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;

7) ***„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);

8) ***„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;

9) ***„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;

10) ***„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 TERENU O NUMERZE 01**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705

1) POWIERZCHNIA – 0,18 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA

a) 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) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,8;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 10,5 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski,
- szerokość elewacji frontowej – do 18 m;

c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – 4 m od linii rozgraniczających: dróg 16-17 KD-D 1/2, ciągu pieszego 18 KD-X – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki budowlanej;
f) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej; dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację kilku wolnostojących budynków wielorodzinnych zawierających do 6 mieszkań, a także budynków wielorodzinnych składających się z kilku oddzielnych segmentów zawierających do 6 mieszkań każdy, usytuowanych na wspólnej podziemnej hali garażowej, pod warunkiem zachowania prześwitów pomiędzy budynkami lub pomiędzy oddzielnymi segmentami (odległości pomiędzy nadziemnymi częściami zabudowy) o szerokości min. 8 m;
g) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców wg wskaźnika min. 4 m^2 /10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań;
h) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych, zieleni i elementów małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym placów zabaw dla dzieci, wg wskaźnika min. 4 m^2 /10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań jest udostępnienie całego terenu wynikającego ze wskaźnika dla wszystkich mieszkańców, dla których był on obliczany;
i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej – 500 m^2,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 125 m^2 /mieszkanie;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 18 m,
- dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 13 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) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
b) teren znajduje się w sąsiedztwie obszarów kolejowych – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 16 KD-D 1/2 – ul. Ustronie i 17 KD-D 1/2;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
c) realizacja zabudowy na terenie 01 MN2,MW1,U wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 02-03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **02** – 0,49 ha
b) teren nr **03** – 0,56 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MN2,MW1 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH

ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

a) 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) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

b) na części terenów, położonych wzdłuż ulic Chylońskiej i Północnej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenach znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
  i) budynek mieszkalny, ul. Chylońska 130,
  ii) budynek mieszkalny, ul. Chylońska 132,
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych:
  i) budynek mieszkalny, ul. Chylońska 128,
  ii) budynek mieszkalny, ul. Chylońska 134,
  iii) budynek mieszkalny, ul. Chylońska 138,
  iv) budynek mieszkalny, ul. Północna 13.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy: dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż obowiązujących linii zabudowy od strony ul. Chylońskiej – do 1,2; na pozostałym obszarze – do 0,8;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy w pierzei ul. Chylońskiej – w pasie o szerokości 15 m od obowiązujących linii zabudowy od strony ul. Chylońskiej – do 13,5 m i do 4 kondygnacji nadziemnych; na pozostałym obszarze – do 10,5 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych,
- szerokość elewacji frontowej – do 18 m;

c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy:
  i) dla terenu 02 U/MN2,MW1 – zmienna od 4 m do 7,4 m od linii rozgraniczających drogi 13 KD-Z 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,
  ii) dla terenu 03 U/MN2,MW1 – zmienna od 6,6 m do 7 m od linii rozgraniczających drogi 13 KD-Z 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy:
  i) dla terenu 02 U/MN2,MW1 – 4 m od linii rozgraniczających dróg 16-17 KD-D 1/2, wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej drogi 17 KD-D 1/2 oraz 4 m od linii rozrozgraniczającej ciągu pieszego 18 KD-X – zgodnie z rysunkiem planu,
  ii) dla terenu 03 U/MN2,MW1 – zmienna 4 m, 7 m od linii rozgraniczających drogi 16 KD-D 1/2, 7 m od linii rozgraniczających terenu 10 U,UC oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- na terenie 03 U/MN2,MW1 dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) od strony drogi 13 KD-Z 1/2 – ul. Chylońskiej;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki budowlanej;

f) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej; dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację 2 lub 3 wolnostojących budynków wielorodzinnych zawierających do 6 mieszkań, a także budynków wielorodzinnych składających się z 2 lub 3 oddzielnych segmentów zawierających do 6 mieszkań każdy, usytuowanych na wspólnej podziemnej hali garażowej, pod warunkiem zachowania prześwitów pomiędzy budynkami lub pomiędzy oddzielnymi segmentami (odległości pomiędzy nadziemnymi częściami zabudowy) o szerokości min. 8 m;

g) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców wg wskaźnika min. 2 m^2 /10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań;
h) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych, zieleni i elementów małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym placów zabaw dla dzieci, 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;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację 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;
j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania historycznej formy obiektów i ich otoczenia;
k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej – 300 m^2,
- dla zabudowy wielorodzinnej – 112,5 m^2 /mieszkanie;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolno stojącej – 18 m,
- dla zabudowy bliźniaczej i zwartej (gdy jedna lub dwie ściany przylegają do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 13 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
d) dopuszcza się podział działki nr 295 obręb 0010, zgodnie z liniami podziału wskazanymi orientacyjnie na rysunku planu, w celu dołączenia jej części do działek sąsiednich;
e) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
b) tereny znajdują się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;
c) w rejonie terenów 02-03 U/MN2,MW1 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
- do terenu 02 U/MN2,MW1 – od dróg: 16 KD-D 1/2 – ul. Ustronie i 17 KD-D 1/2; dla działek położonych przy ul. Chylońskiej dopuszcza się dojazd od drogi 13 KD-Z 1/2 – ul. Chylońskiej, w przypadku braku możliwości zapewnienia innego dojazdu;
- do terenu 03 U/MN2,MW1 – od drogi 16 KD-D 1/2 – ul. Ustronie; dla działek położonych przy ul. Chylońskiej dopuszcza się dojazd od drogi 13 KD-Z 1/2 – ul. Chylońskiej, w przypadku braku możliwości zapewnienia innego dojazdu;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
c) realizacja zabudowy na terenach 02-03 U/MN2,MW1 wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na

podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705

1) POWIERZCHNIA – 1,61 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

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

b) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu stacja paliw.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

b) na części terenu, położonej wzdłuż terenów kolejowych i ul. Chylońskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,4;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 16 m (liczby kondygnacji nie określa się); dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 25 m (liczby kondygnacji nie określa się), pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji:
  i) od strony ul. Chylońskiej na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
  ii) od strony terenów 05 U, 11 U,UC oraz ogólnodostępnego ciągu pieszego (o którym mowa w pkt 5 lit. f), na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
  iii) szerokość każdej z podwyższonych części zabudowy mierzona równolegle do drogi 19 KDW nie może przekraczać 22 m;
- rodzaj dachu – płaski;

c) linie zabudowy:

- obowiązująca linia zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 19 KDW – wskazuje linię pierzei od strony ul. Chylońskiej, która powinna zostać ukształtowana poprzez projektowaną zabudowę, z zastrzeżeniem, że obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy części parterowych oraz podwyższonych, wycofanych części zabudowy, o których mowa w pkt 5 lit. b,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu; partery budynków powinny być wycofane w stosunku do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy o minimum 3,5 m, tworząc podcień budynku (ogólnodostępny ciąg pieszy); dopuszcza się lokalizację niezbędnych elementów konstrukcyjnych budynku takich jak słupy, filary przed nieprzekraczalną linią zabudowy na poziomie parteru, pod warunkiem uniknięcia kolizji z ruchem pieszym,
- odległości zabudowy od granicy obszaru kolejowego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,55 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;

f) w obrębie terenu, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszy, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

g) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców wg wskaźnika min. 2 m^2 /10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań;

h) na terenie 04 U/MW3 dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych, zieleni i elementów małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym placów zabaw dla dzieci, 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;

i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne (w tym ciąg pieszy o którym mowa w pkt 5 lit. f) powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 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) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) teren znajduje się w sąsiedztwie obszarów kolejowych – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 19 KDW;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;

c) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w obrębie terenów: 04 U/MW3, 11 U,UC i 19 KDW lub ich części obejmujących jedno zamierzenie inwestycyjne (budowlane), pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego oraz wspólnej jego realizacji;

d) dopuszcza się realizację podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, w liniach rozgraniczających drogi 19 KDW;

e) realizacja zabudowy na terenie 04 U/MW3 wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY

a) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z parametrami lub wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w pkt 5 niniejszej karty terenu, dopuszcza się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu w postaci obiektów usługowych pod warunkiem:

- maksymalnej wysokości zabudowy do 8 m,
- lokalizacji zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na rysunku planu,
- maksymalnej powierzchni zabudowy do 0,50 powierzchni działki budowlanej,
- zachowania powierzchni biologicznie czynnej min. 10% powierzchni działki budowlanej.

Pozostałe ustalenia pkt 5 nie dotyczą tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705

1) POWIERZCHNIA – 0,32 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 1,8;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 16 m (liczby kondygnacji nie określa się); dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 25 m (liczby kondygnacji nie określa się), pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji:
  i) od strony ul. Chylońskiej na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
  ii) od pozostałych stron na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
- rodzaj dachu – płaski;

c) linie zabudowy:

- obowiązująca linia zabudowy – zmienna od 10,8 m do 11,2 m od linii rozgraniczającej drogi 13 KD-Z 1/2 – ul. Chylońskiej – wskazuje linię pierzei od strony ul. Chylońskiej, która powinna zostać ukształtowana poprzez projektowaną zabudowę, z zastrzeżeniem, że obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy części parterowych oraz podwyższonych, wycofanych części zabudowy, o których mowa w pkt 5 lit. b,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – od 5 m do 20 m od linii rozgraniczającej drogi 14 KD-D 1/2 – ul. Puckiej – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu; partery budynków powinny być wycofane w stosunku do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy o minimum 3,5 m, tworząc podcień budynku (ogólnodostępny ciąg pieszy); dopuszcza się lokalizację niezbędnych elementów konstrukcyjnych budynku takich jak słupy, filary przed nieprzekraczalną linią zabudowy na poziomie parteru, pod warunkiem uniknięcia kolizji z ruchem pieszym,
- odległości zabudowy od granicy obszaru kolejowego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację 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) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 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) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) teren znajduje się w sąsiedztwie obszarów kolejowych – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;

d) w rejonie terenu 05 U występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 19 KDW; dopuszcza się dojazd od drogi 13 KD-Z 1/2 – ul. Chylońskiej, w przypadku braku możliwości zapewnienia innego dojazdu; do czasu realizacji bezkolizyjnego przejazdu z linią kolejową w ciągu ul. Puckiej – dopuszcza się dojazd od drogi 14 KD-Z 1/2 – ul. Puckiej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705

1) POWIERZCHNIA – 0,88 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA – targowisko
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 0,6;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 8,5 m,
- rodzaj dachu – nie określa się;
c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – 7,5 m od linii rozgraniczających: terenu 12 KK/U oraz drogi 15 KD-L – pl. Dworcowego, 4 m od linii rozgraniczającej terenu 11 U,UC – zgodnie z rysunkiem planu,
- odległości zabudowy od granicy obszaru kolejowego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
f) w obrębie terenu, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszy, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację 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) ogólnodostępne przestrzenie publiczne (w tym ciąg pieszy o którym mowa w pkt 5 lit. f) powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do granicy terenów kolejowych, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
b) teren znajduje się w sąsiedztwie obszarów kolejowych – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 15 KD-L – pl. Dworcowego; dopuszcza się dojazd od terenów: 11 U,UC, 04 U/MW3;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705
1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
   a) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu funkcja mieszkaniowa towarzysząca funkcji usługowej.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Chylońskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
   c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków – relikt zespołu dworskiego w Gdyni-Chyloni obejmujący dwór i stajnię, ul. Chylońska 112a i 112 – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 10,5 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
      - rodzaj dachu – płaski; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
   c) linie zabudowy:
      - obowiązujące linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 13 KD-Z 1/2 – ul. Chylońskiej – zgodnie z rysunkiem planu,
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienna od 7,8 m do 8,3 m od linii rozgraniczjacej drogi 15 KD-L – pl. Dworcowego – zgodnie z rysunkiem planu,
      - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony drogi 15 KD-L – pl. Dworcowego;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 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 lub 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) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 300 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°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;
   c) w rejonie terenu 07 U występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 15 KD-L – pl. Dworcowego (bezpośrednio lub poprzez teren 11 U,UC);
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705
1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
   c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
      - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
        i) budynek poczty, ul. Chylońska 124.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 10,5 m i do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym w pierzei ul. Chylońskiej należy nawiązać wysokością do poziomu gzymsu budynku poczty przy ul. Chylońskiej 124 (wysokość do 3 kondygnacji),
      - rodzaj dachu – płaski;
   c) linie zabudowy:
      - obowiązujące linie zabudowy – zmienna od 5,4 m do 10,2 m od linii rozgraniczających drogi 15 KD-L oraz wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 13 KD-Z 1/2 – ul. Chylońskiej – zgodnie z rysunkiem planu,
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczającej drogi 15 KD-L, od strony północnej wzdłuż linii rozgraniczających drogi 15 KD-L oraz zgodnie z rysunkiem planu,
      - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony dróg: 13 KD-Z 1/2 – ul. Chylońskiej oraz 15 KD-L – pl. Dworcowego;
   d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
   f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację 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) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania historycznej formy obiektów i ich otoczenia;
h) zaleca się, aby zabudowa od strony Placu Dworcowego, tworząca jego południową pierzeję, miała jednorodny charakter architektoniczny, z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów i rozwiazań;
i) dopuszcza się adaptację schodów zewnętrznych budynku poczty przy ul. Chylońskiej 124, z przekroczeniem linii rozgraniczającej ul. Chylońskiej;
j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 300 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°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
b) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;
c) w rejonie terenu 08 U występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 15 KD-L – pl. Dworcowego;
b) wymagania parkingowe – nie wymaga się realizacji miejsc parkingowych;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 09**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705

1) POWIERZCHNIA – 0,49 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
a) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
b) na części terenu, położonej wzdłuż terenu kolejowego, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
d) na terenie nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 3 m od pni, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80 % powierzchni biologicznie czynnej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajduje się obiekt objęte ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, pl. Dworcowy 8.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 1,2;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 13,5 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,
- rodzaj dachu – płaski;

c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zmianna od 4 m do 12,6 m od linii rozgraniczających: drogi 16 KD-D 1/2 – ul. Ustronie oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- odległości zabudowy od granicy obszaru kolejowego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację 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) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m^2; ograniczenie nie dotyczy działek wydzielonych w celu dołączenia do działki sąsiedniej dla uzyskania wymaganej powierzchni (min. 900 m^2);

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 40 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) teren znajduje się w sąsiedztwie obszarów kolejowych – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 16 KD-D 1/2 – ul. Ustronie;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;

c) realizacja zabudowy na terenie 09 U wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 10**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705

1) POWIERZCHNIA – 0,48 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U,UC – ZABUDOWA USŁUGOWA – dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2

a) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Chylońskiej oraz pl. Dworcowego, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia 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 1,8;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 13,5 m (liczby kondygnacji nie określa się); dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 22 m (liczby kondygnacji nie określa się), pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji:

  i) od strony ul. Chylońskiej oraz pl. Dworcowego na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,

  ii) od pozostałych stron na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,

  iii) szerokość każdej z podwyższonych części zabudowy mierzona równolegle do drogi 13 KD-Z 1/2 – ul. Chylońskiej nie może przekraczać 22 m;

- rodzaj dachu – płaski;

c) linie zabudowy:

- obowiązująca linia zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 13 KD-Z 1/2 – ul. Chylońskiej – wskazuje linię pierzei od strony ul. Chylońskiej, która powinna zostać ukształtowana poprzez projektowaną zabudowę, z zastrzeżeniem:

  i) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podwyższonych, wycofanych części zabudowy, o których mowa w pkt 5 lit. b,

- nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczającej terenu 03 U/MN2,MW1, zmienna od 4 m do 5 m od linii rozgraniczającej drogi 16 KD-D 1/2, 6 m od linii rozgraniczającej drogi 15 KD-L – pl. Dworcowego – zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) od strony dróg: 13 KD-Z 1/2 – ul. Chylońskiej oraz 15 KD-L – pl. Dworcowego;

d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację 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) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 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) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;

c) w rejonie terenu 10 U,UC występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 16 KD-D 1/2 – ul. Ustronie; dopuszcza się dojazd od drogi 13 KD-Z 1/2 – ul. Chylońskiej, w przypadku braku możliwości zapewnienia innego dojazdu; do czasu realizacji parkingu podziemnego na terenie 15 KD-L – pl. Dworcowego, dopuszcza się dojazd od pl.

Dworcowego; w przypadku realizacji parkingu podziemnego na terenie 15 KD-L – pl. Dworcowego, dopuszcza się możliwość powiązania części podziemnych parkingów na terenach 10 U,UC i 15 KD-L;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 11**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705

1) POWIERZCHNIA – 0,78 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U,UC – ZABUDOWA USŁUGOWA – dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:

- relikt zespołu dworskiego w Gdyni-Chyloni obejmujący dwór i stajnię, ul. Chylońska 112a i 112 z wyznaczoną granicą zespołu wpisanego do rejestru zabytków.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,8;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy – do 16 m (liczby kondygnacji nie określa się) z zastrzeżeniem, że w pasie o szerokości 20 m od granicy zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków, dopuszcza się wysokość do 10,5 m (liczby kondygnacji nie określa się); dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 25 m (liczby kondygnacji nie określa się), pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji:
  i) od strony ul. Chylońskiej oraz od strony zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
  ii) od strony terenu 04 U/MW3 na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
  iii) szerokość podwyższonej części zabudowy mierzona równolegle do drogi 19 KDW nie może przekraczać 22 m;
- rodzaj dachu – płaski; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;

c) linie zabudowy:

- obowiązująca linia zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 19 KDW – wskazuje linię pierzei od strony ul. Chylońskiej, która powinna zostać ukształtowana poprzez projektowaną zabudowę, z zastrzeżeniem, że obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy części parterowych oraz podwyższonych, wycofanych części zabudowy, o których mowa w pkt 5 lit. b,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – 4 m od granicy zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu; partery budynków powinny być wycofane w stosunku do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy o minimum 3,5 m, tworząc podcień budynku (ogólnodostępny ciąg pieszy); dopuszcza się lokalizację niezbędnych elementów konstrukcyjnych budynku takich jak słupy, filary przed nieprzekraczalną linią zabudowy na poziomie parteru, pod warunkiem uniknięcia kolizji z ruchem pieszym,
- wyznaczone linie zabudowy nie dotyczą ewentualnych uzupełnień obiektów zabytkowych;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki;

f) w obrębie terenu, w strefie oznaczonej na rysunku planu, należy zrealizować plac ogólnodostępny, o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m^2, który stanowić będzie uzupełnienie

kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznej ul. Chylońskiej oraz otwarcie kompozycyjne na zabytkowy dwór zlokalizowany przy ul. Chylońskiej 112a;

g) w obrębie terenu, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszy, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania historycznej formy obiektów i ich otoczenia;

j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne (w tym plac o którym mowa w pkt 5 lit. f oraz ciąg pieszy o którym mowa w pkt 5 lit. g) powinny spełniać warunki określone § 6 ust. 1 pkt 3;

k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 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) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 19 KDW; dla obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 4 lit. a dopuszcza się dojazd od drogi 15 KD-L – pl. Dworcowego;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;

c) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w obrębie terenów: 04 U/MW3, 11 U,UC i 19 KDW lub ich części obejmujących jedno zamierzenie inwestycyjne (budowlane), pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego oraz wspólnej jego realizacji;

d) dopuszcza się realizację podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, w liniach rozgraniczających drogi 19 KDW;

e) realizacja zabudowy na terenie 11 U,UC wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

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

9) INNE ZAPISY

a) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z parametrami lub wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w pkt 5 niniejszej karty terenu, dopuszcza się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu w postaci obiektów usługowych pod warunkiem:

- maksymalnej wysokości zabudowy do 8 m,
- lokalizacji zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na rysunku planu,
- maksymalnej powierzchni zabudowy do 0,50 powierzchni działki budowlanej,
- zachowania powierzchni biologicznie czynnej min. 10% powierzchni działki budowlanej.

Pozostałe ustalenia pkt 5 niniejszej karty terenu nie dotyczą tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 12**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705

1) POWIERZCHNIA – 0,23 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KK/U – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO / ZABUDOWA USŁUGOWA – dworzec PKP/SKM Gdynia Chylonia
a) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, pl. Dworcowy 2,
ii) budynek dworcowy, pl. Dworcowy 4,
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) ustęp stacyjny obok budynku dworcowego, pl. Dworcowy.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – do 10,5 m i do 3 kondygnacji nadziemnych; na 30 procentach powierzchni zabudowy dopuszcza się lokalne dominanty o wysokości do 13,5 m i do 4 kondygnacji nadziemnych (w nawiązaniu do wysokości budynku poczty przy ul. Chylońskiej 124);
- rodzaj dachu – płaski, dopuszcza się dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25° i kalenicy równoległej do linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż pl. Dworcowego; dopuszcza się lukarny na powierzchni 10% każdej połaci dachowej; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienna do 4 m od linii rozgraniczających drogi 15 KD-L – pl. Dworcowego – zgodnie z rysunkiem planu,
- odległości zabudowy od granicy obszaru kolejowego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 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 lub 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) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania historycznej formy obiektów i ich otoczenia;
h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 250 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 13 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
b) teren znajduje się w sąsiedztwie obszarów kolejowych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 15 KD-L – pl. Dworcowego;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 13**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705

1) POWIERZCHNIA – 2,08 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Chylońska
a) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa usługowa.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających 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) część terenu położona jest w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków – relikt zespołu dworskiego w Gdyni-Chyloni obejmujący dwór i stajnię, ul. Chylońska 112a i 112 – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY
a) dopuszcza się adaptację schodów zewnętrznych budynku poczty przy ul. Chylońskiej 124, z przekroczeniem linii rozgraniczającej ul. Chylońskiej;
b) w przekroju ulicy przewidzieć trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
d) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
e) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
f) w rejonie terenu 13 KD-Z 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

13. **KARTA TERENU O NUMERZE 14**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705

1) POWIERZCHNIA – 0,17 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Pucka

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) min. 16 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

7) INNE ZAPISY
a) w przekroju ulicy przewidzieć trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
c) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;

d) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
e) w rejonie terenu 14 KD-Z 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 15**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705
1) POWIERZCHNIA – 0,65 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-L – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – pl. Dworcowy, obiekty i urządzenia transportu publicznego – część węzła integracyjnego Gdynia Chylonia (przystanki autobusów i trolejbusów komunikacji miejskiej, postój taksówek, postój „kiss and ride", parking dla rowerów)
a) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa usługowa.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) ustala się realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić w formie dostosowanej do przekroju placu, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) min. 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
a) w obrębie placu przewidzieć trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację, uwzględniającą dojazd do parkingu rowerowego, należy doprecyzować na etapie projektowania;
b) dopuszcza się realizację podziemnego parkingu ogólnodostępnego wraz z wyjściami na poziom gruntu, stanowiących element węzła integracyjnego; uwzględnić możliwość powiązania parkingu podziemnego z istniejącym tunelem prowadzącym na perony SKM/PKP;
c) w przypadku realizacji parkingu podziemnego na terenie 15 KD-L – pl. Dworcowego dopuszcza się możliwość powiązania części podziemnych parkingów na terenach 10 U,UC i 15 KD-L;
d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
e) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
f) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
g) w rejonie terenu 15 KD-L występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

15. **KARTY TERENÓW O NUMERACH 16-17**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705
1) POWIERZCHNIA
a) 16 KD-D – 0,31 ha
b) 17 KD-D – 0,09 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
16 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Ustronie
17 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) 16 KD-D – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
b) 17 KD-D – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu; drogę należy zakończyć placem do zawracania;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
b) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;

c) tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
d) w rejonie terenu 16 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

16. **KARTA TERENU O NUMERZE 18**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705
1) POWIERZCHNIA – 0,03 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZY
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) zmienna 3 m, 4,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
a) dopuszcza się wykorzystanie ciągu pieszego 18 KD-X jako dojazdu do obiektów i urządzeń transportu kolejowego zlokalizowanych na terenie 21 KK oraz do przepompowni ścieków sanitarnych wskazanej orientacyjnie symbolem K w granicach terenu 01 MN2,MW1,U;
b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
c) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
d) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

17. **KARTA TERENU O NUMERZE 19**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705
1) POWIERZCHNIA – 0,38 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KDW – DROGA WEWNĘTRZNA
a) funkcja adaptowana – istniejąca w momencie wejścia w życie planu stacja paliw.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) na terenie ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) zmienna od 11,2 do 11,4 m – zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
a) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w obrębie terenów: 04 U/MW3, 11 U,UC i 19 KDW lub ich części obejmujących jedno zamierzenie inwestycyjne (budowlane), pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego oraz wspólnej jego realizacji;
b) dopuszcza się realizację podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, w liniach rozgraniczających drogi 19 KDW;
c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
d) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
e) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

18. **KARTY TERENÓW O NUMERACH 20-21**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705
1) POWIERZCHNIA
a) 20 KK – 0,07 ha
b) 21 KK – 0,16 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KK – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY– nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów transportu kolejowego.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) tereny znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd do terenu 21 KK od drogi 17 KD-D 1/2 poprzez ciąg pieszy 18 KD-X; do czasu realizacji inwestycji drogowej OPAT oraz inwestycji infrastrukturalnych – dopuszcza się dojazd od ul. Północnej; dojazd do terenu 20 KK – nie ustala się;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
   a) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 22**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705
1) POWIERZCHNIA – 0,10 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
E – TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją urządzeń elektroenergetycznych.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) w rejonie terenu 22 E występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 13 KD-Z 1/2 – ul. Chylońskiej; do czasu realizacji inwestycji drogowej OPAT oraz inwestycji infrastrukturalnych – dopuszcza się dojazd od ul. Północnej;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
   a) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chylońskiej oraz węzła integracyjnego Gdynia Chylonia, w skali 1:1000, 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 i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) obowiązujące linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru;
7) strefa lokalizacji placu ogólnodostępnego w obrębie terenów zabudowy;
8) ciągi usługowe w parterach;
9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A;
10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B;

11) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C;
12) drzewa do zachowania;
13) projektowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
14) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej;
15) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
16) 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chyloni w Gdyni, rejon ulic Chylońskiej i Kartuskiej, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni Nr XIII/260/03 z dnia 26 listopada 2003 r., zmienionego uchwałą nr VIII/190/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 maja 2007 r.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

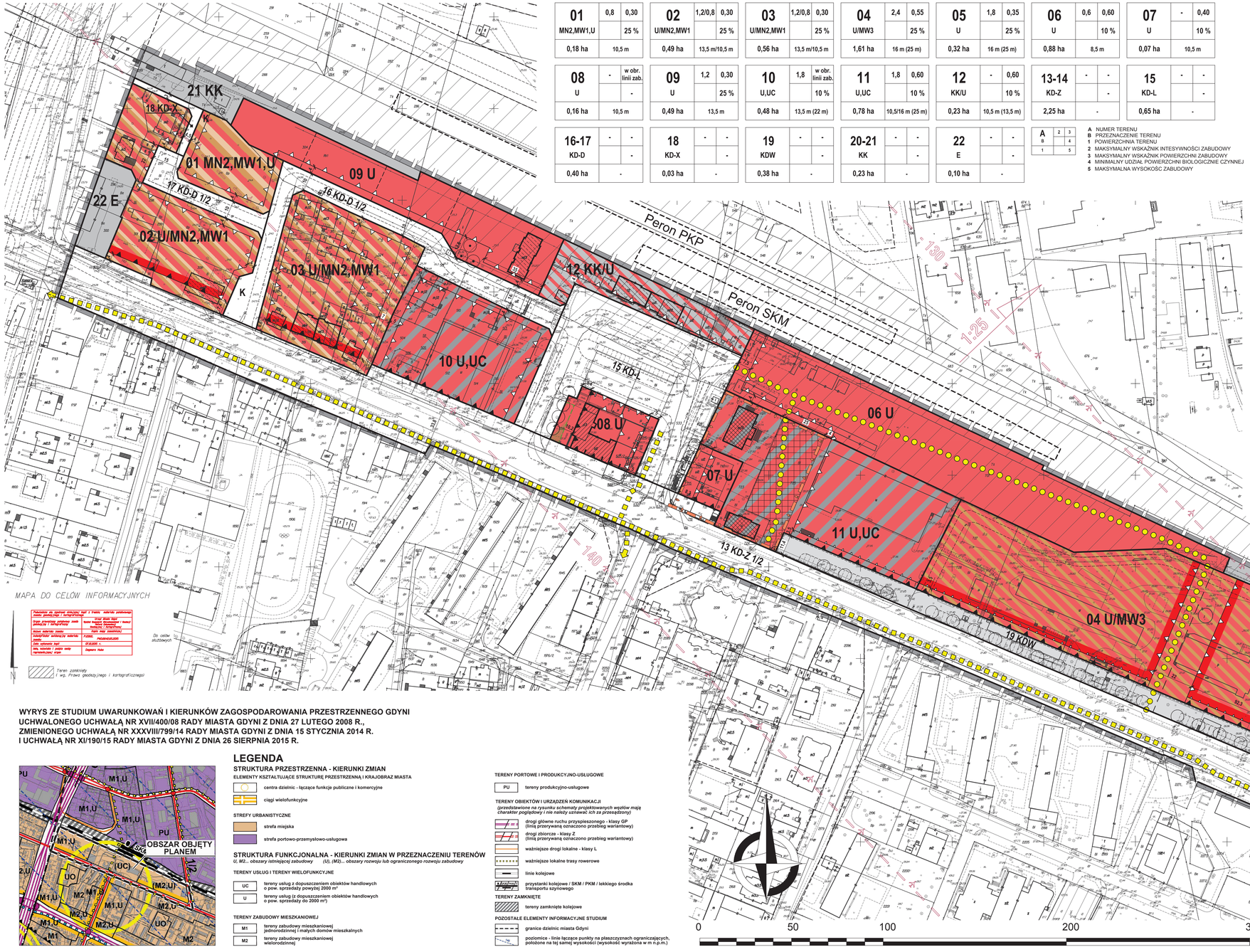
Joanna Zielińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY CHYLONIA W GDYNI, REJON ULICY CHYLOŃSKIEJ I WĘZŁA INTEGRACYJNEGO GDYNIA CHYLONIA

0705

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/528/16
Rady Miasta Gdyni
z dnia 22 czerwca 2016 r.

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000



MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

Do celów służbowych

Teren zgeklasyfikowany
i wg. Prawa geodezyjnego i kartograficznego

Podkład do opracowania stanowią: kopia z mapy zasadniczej / kartoskopia	
Data sporządzenia geodezyjnej części projektu / kartoskopii	Wrzesień 2015 r. (data wykonania kopiowania / skanowania / kopii kalkowej / kartoskopii)
Numer materiału zasobu	1/2015 (numer nadany przez wykonawcę)
Numer arkusza mapy	7/2/2/2