UCHWAŁA NR XLIV/1351/22
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 31 sierpnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Chwarznieńskiej, A. Krauzego i T. Szewczenki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Chwarznieńskiej, A. Krauzego i T. Szewczenki nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Chwarznieńskiej, A. Krauzego i T. Szewczenki oznaczony numerem ewidencyjnym 2214, obejmujący obszar o powierzchni 61,11 ha, którego granice określone zostały na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 35 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 35 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy usługowej:
   a) **U – Zabudowa usługowa**
      Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu,
   b) **UK – Usługi kultury**,
   c) **US – Usługi sportu i rekreacji**,
   d) **UT – Usługi turystyki**
      Usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii;
2) Tereny przemysłu i składu:
   P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
3) Tereny zieleni i wód:
   a) **ZP – Zieleń urządzona**,
   b) **ZE – Zieleń ekologiczno-krajobrazowa**
      Tereny zieleni przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urządzenia i stałej pielęgnacji. W szczególności są to tereny zadrzewień i zarośli, muraw i wrzosowisk, torfowisk, cieków, zbiorników wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwałe, półnaturalne łąki i pastwiska;
4) Tereny komunikacji:
   a) **KD-L j/p – Drogi publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu),
   b) **KD-D j/p – Drogi publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu),
   c) **KD-X – Wydzielone publicznie dostępne: place, ciągi piesze i rowerowe**;
5) Tereny infrastruktury technicznej:
   E – tereny urządzeń elektroenergetycznych.

2. 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.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, poz. 1005, poz. 1079.

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

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

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

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
2) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
   a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów zadrzewionych, zarośli i muraw itp.),
   b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: ekologiczno-krajobrazowej, zieleni urządzonej,
   c) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień przyulicznych i wprowadzenie obowiązku realizacji szpalerów drzew w liniach rozgraniczających wytypowanych dróg (zgodnie z zapisami w kartach terenów);
3) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
4) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;
5) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności ulic, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;

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

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
1) obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2011 r. Nr 66 poz. 1458, z 2016 r. poz. 2946), w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
2) na obszarze objętym planem występują chronione gatunki ptaków i motyli – obowiązuje ochrona okazów gatunków, ich siedlisk i ostoi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916);
3) obszar objęty planem położony jest w granicach aglomeracji Gdyni, w związku z realizacją Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
4) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu szpalerów drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją.

2. Sposoby zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy powinny uwzględniać konieczność dostosowywania się do postępujących zmian warunków klimatycznych, w szczególności rozwiązywać problemy gospodarki wodnej i racjonalnego gospodarowania zasobem wód oraz ochrony warunków klimatycznych.

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

§ 5

Na obszarze objętym planem nie występują podlegające ochronie zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazy kulturowe lub dobra kultury współczesnej.

§ 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) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
   a) drogi publiczne,
   b) publicznie dostępne ciągi piesze i rowerowe,
   c) tereny publicznej zieleni urządzonej;
2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, obejmujący:
   a) ogólnodostępny ciąg pieszy i rowerowy na terenie 01 U,
   b) place ogólnodostępne wyznaczone w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, które stanowić będą uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych,
   c) tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej;
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i rowerowych, odpowiednie wyposażanie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych,
   b) zagospodarowanie przestrzeni publicznych i terenów 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,
   c) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę), stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych, przy spełnieniu warunków zawartych w § 11 ust. 2; obiekty tymczasowe muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości,
   d) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją w tym:
      – stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane stanowiska postojowe dla osób z niepełnosprawnością,
      – stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
      – w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

2. 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

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

§ 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 – na obszarze objętym planem znajdują się tereny występowania stoków o spadkach co najmniej 15º – wskazane orientacyjnie na rysunku planu (na podstawie numerycznego modelu terenu z 2020 r.), gdzie różnica wysokości wynosi powyżej 2,5 m. Zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych powierzchni oraz w ich otoczeniu.

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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, poz. 815).

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 istniejącą drogę zbiorczą – ul. Chwarznieńską oraz projektowaną ul. Nową Chwarznieńską (w całości poza obszarem objętym planem);
2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
   a) budowa dróg lokalnych: 25 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego, 26 KD-L 1/2,
   b) budowa dróg dojazdowych: 27-33 KD-D 1/2,
   c) budowa ciągu pieszego 34 KD-X;
3) inwestycje kolejowe mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem – realizacja linii lekkiego środka transportu szynowego na terenach 21-24 ZE oraz 12 ZP,US; zastosowane rozwiązania nie powinny naruszać ciągłości terenów rekreacyjnych oraz powiązań przyrodniczych na terenie 12 ZP,US;
4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
   a) obiekty usługowe, obiekty administracji, biura, obiekty edukacji posiadające do 300 miejsc dydaktycznych, handel, gastronomia, obiekty turystyki, obiekty zamieszkania zbiorowego, obiekty opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, obiekty kultury oraz obiekty sportu i rekreacji a także sale widowiskowo-sportowe posiadające do 300 miejsc na widowni – 1-4 stanowiska postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej podstawowej,
   b) obiekty edukacji posiadające ponad 300 miejsc dydaktycznych – max. 20 stanowisk postojowych na 100 miejsc dydaktycznych,
   c) obiekty kultury oraz obiekty sportu i rekreacji a także sale widowiskowo-sportowe posiadające ponad 300 miejsc na widowni – 10-20 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących,
   d) obiekty produkcyjne, magazyny, składy – 1-4 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych,
   e) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku,
   f) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej w liczbie nie mniejszej niż:

– 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
– 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
– 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
– 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

g) w ramach stanowisk 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;

5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
a) obiekty usługowe, obiekty administracji, biura, obiekty edukacji posiadające do 300 miejsc dydaktycznych, handel, gastronomia, obiekty turystyki, obiekty zamieszkania zbiorowego, obiekty opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, obiekty kultury oraz obiekty sportu i rekreacji a także sale widowiskowo-sportowe posiadające do 300 miejsc na widowni – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 pow. użytkowej podstawowej,
b) obiekty edukacji posiadające ponad 300 miejsc dydaktycznych – min. 30 stanowisk postojowych na 100 miejsc dydaktycznych,
c) obiekty kultury oraz obiekty sportu i rekreacji a także sale widowiskowo-sportowe posiadające ponad 300 miejsc na widowni – min. 5 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących,
d) obiekty produkcyjne, magazyny, składy – min. 1 stanowisko postojowe na 10 zatrudnionych,
e) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;

6) wymagana minimalna lub maksymalna liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona do najbliższej liczby całkowitej, w przypadku wskaźników podających wartości minimalne – zaokrąglona w górę, a w przypadku wskaźników podających wartości maksymalne – zaokrąglona w dół;
7) 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;
2) odprowadzanie ścieków:
a) do kanalizacji sanitarnej,
b) na terenie 13 ZP, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu symbolem K, ustala się rezerwę terenu dla planowanej przepompowni ścieków sanitarnych;

3) odprowadzanie wód opadowych:
a) z terenu dróg publicznych, z pozostałych terenów komunikacji należących do miasta – do kanalizacji deszczowej lub do ziemi,
b) zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość,
c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych,
d) ustala się rezerwy terenu dla planowanych zbiorników retencyjnych o znaczeniu lokalnym, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu, w granicach terenów 13 ZP, 19 ZP, 20 ZE;

4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
5) zaopatrzenie w ciepło:
a) z sieci ciepłowniczej lub pompy ciepła lub ogrzewania elektrycznego lub indywidualnego źródła/źródeł ciepła pod warunkiem zapewnienia współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej nie wyższego niż 0,8,
b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła w przypadku braku istnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej;

6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii,
a) na obszarze objętym planem znajduje się stacja GPZ 110 kV/15 kV „Chwarzno” oraz przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według przepisów odrębnych; na rysunku planu wskazano

informacyjnie strefy ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości po 20 m od osi linii);

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; przy ocenie czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
8) gospodarka odpadami – 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 pieszych, rowerowych lub w strefach stanowiących rezerwy terenu dla planowanej infrastruktury technicznej, 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 intensywności wykorzystania terenu, wysokości zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i działek, na których te obiekty się znajdują.

3. W wyjątkowych uzasadnionych ekonomicznie wypadkach, w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się tymczasowe rozwiązania techniczne w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia możliwości ich dostosowania do rozwiązań docelowych ustalonych w planie.

4. Zawarte informacyjnie na rysunku planu zakładane rzędne projektowanych ulic, przedstawiają osiowe wysokości profili podłużnych docelowego układu drogowego w punktach charakterystycznych skrzyżowań oraz w punktach środkowych łuków pionowych dróg. Wartości wskazano na podstawie koncepcji rozwoju sieci transportowej oraz koncepcji rozwoju infrastruktury technicznej obejmującej obszar objęty planem. Ewentualne zmiany zakładanych rzędnych powinny być poprzedzone analizą ich wpływu na pozostałe elementy układu transportowego i planowanej infrastruktury technicznej.

§ 11

1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

2. Zawarte w kartach terenów wymagania parkingowe oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wysokość zabudowy i gabaryty obiektów oraz linie zabudowy (zgodnie z zapisami w kartach terenów) – dotyczą także tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów).

§ 12

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

§ 13

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
2) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m,
   c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji,
   d) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
3) ***„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);
4) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
5) ***„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 działki zlokalizowanej w głębi kwartału zabudowy, która przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, na której może być zrealizowane zamierzenie budowlane;
6) ***„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.

§ 14

1. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 01-03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2214

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **01** – 5,14 ha,
   b) teren nr **02** – 1,56 ha,
   c) teren nr **03** – 1,94 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA**,
   b) funkcje wyłączone – zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług administracji, biur, edukacji, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, kultury oraz usług z zakresu opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, estetyki ciała i rekreacji;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
   b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,5,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  i) na terenie 01 U – do 16 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości budynków do 19 m, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 1,5 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, a od strony linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji; w rejonie skrzyżowania dróg 26 KD-L 1/2 i 28 KD-D 1/2 dopuszcza się usytuowanie jednej lokalnej dominanty wysokościowej – podwyższenie ww. wycofanych części budynków do 28 m, przy czym powierzchnia rzutu dominanty nie może przekroczyć 1000 m^2,
  ii) na terenie 02 U – do 16 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości budynków do 19 m, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 1,5 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, a od strony linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji; w rejonie skrzyżowania dróg 26 KD-L 1/2 i 30 KD-D 1/2 dopuszcza się usytuowanie jednej lokalnej dominanty wysokościowej – podwyższenie ww. wycofanych części budynków do 28 m, przy czym powierzchnia rzutu dominanty nie może przekroczyć 1000 m^2,
  iii) na terenie 03 U – do 16 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości budynków do 19 m, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 1,5 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, a od strony linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji,
  iv) na terenach 01-03 U dopuszcza się dodatkowe lokalne podwyższenia ww. wysokości budynków o nie więcej niż 3,5 m wyłącznie w celu realizacji obudowy wyjść na dach z klatek schodowych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 3 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, przy czym łączna powierzchnia rzutu obudowy nie może przekroczyć 100 m^2 w ramach każdego budynku,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji:
  i) na terenach 01-02 U – do 5 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dla lokalnych dominant wysokościowych – nie określa się,
  ii) na terenie 03 U – do 5 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:
– dachy płaskie, z zastrzeżeniem części budynków podwyższonych w celu realizacji obudowy wyjść na dach z klatek schodowych, dla których ustala się dowolne,
– należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku,
– co najmniej 50% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem placu, o którym mowa w lit. h,

e) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

g) na terenie 01 U ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego i rowerowego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, które w powiązaniu z sąsiednimi terenami stworzą spójny układ przestrzeni publicznych,

h) na terenie 02 U, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować plac ogólnodostępny o powierzchni nie mniejszej niż 500 m^2, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych,
i) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
j) w zagospodarowaniu terenu i elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków,
k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
– do terenu 01 U – od drogi 28 KD-D 1/2; w przypadku obiektów stacji paliw dopuszcza się dojazd od projektowanej ul. Nowej Chwarznieńskiej (poza obszarem objętym planem) poprzez zjazdy na prawe skręty zlokalizowane poza obszarem oddziaływania skrzyżowań poprzez teren 21 ZE, do czasu budowy projektowanej ul. Nowej Chwarznieńskiej dopuszcza się dojazd tymczasowy od ul. Chwarznieńskiej (poza obszarem objętym planem),
– do terenu 02 U – od dróg: 28-30 KD-D 1/2,
– do terenu 03 U – od dróg: 28-29 KD-D 1/2,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 04-07**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2214

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **04** – 1,87 ha,
b) teren nr **05** – 1,74 ha,
c) teren nr **06** – 1,81 ha,
d) teren nr **07** – 1,41 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA**,
b) funkcje wyłączone:
– zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług administracji, biur, edukacji, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, kultury, usług zamieszkania zbiorowego – domy studenckie, usług z zakresu opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, estetyki ciała i rekreacji, z zastrzeżeniem niżej wskazanego tiret drugie,
– na terenach 06-07 U usługi z zakresu opieki zdrowotnej, pomocy społecznej z zakwaterowaniem ograniczające się do: usług opiekuńczych, opiekuńczo-leczniczych i rehabilitacyjnych wymagane są na minimum 30% łącznej powierzchni całkowitej budynków w ramach jednego zamierzenia budowlanego;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,5,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  i) na terenie 04 U – do 16 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości budynków do 19 m, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 1,5 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, a od strony linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji; w rejonie skrzyżowania dróg 26 KD-L 1/2 i 30 KD-D 1/2 dopuszcza się usytuowanie jednej lokalnej dominanty wysokościowej – podwyższenie ww. wycofanych części budynków do 28 m, przy czym powierzchnia rzutu dominanty nie może przekroczyć 1000 m^2,
  ii) na terenach 05-07 U – do 16 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości budynków do 19 m, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 1,5 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, a od strony linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji,
  iii) na terenach 04-07 U dopuszcza się dodatkowe lokalne podwyższenia ww. wysokości budynków o nie więcej niż 3,5 m wyłącznie w celu realizacji obudowy wyjść na dach z klatek schodowych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 3 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, przy czym łączna powierzchnia rzutu obudowy nie może przekroczyć 100 m^2 w ramach każdego budynku,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji:
  i) na terenie 04 U – do 5 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dla lokalnej dominanty wysokościowej – nie określa się,
  ii) na terenach 05-07 U – do 5 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:
– dachy płaskie, z zastrzeżeniem części budynków podwyższonych w celu realizacji obudowy wyjść na dach z klatek schodowych, dla których ustala się dowolne,
– należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku,
– co najmniej 50% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem placu, o którym mowa w lit. g,

e) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

g) na terenie 04 U, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować plac ogólnodostępny o powierzchni nie mniejszej niż 500 m^2, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych,

h) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),

i) w zagospodarowaniu terenu i elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków,

j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 04 U – od dróg: 31-32 KD-D 1/2; dopuszcza się dojazd od drogi 30 KD-D 1/2 poprzez teren 15 ZP,
      – do terenu 05 U – od dróg: 25 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego, 32-33 KD-D 1/2,
      – do terenu 06 U – od dróg: 32 KD-D 1/2, ul. T. Szewczenki (poza obszarem objętym planem); dopuszcza się dojazd od drogi 30 KD-D 1/2 poprzez teren 16 ZP,
      – do terenu 07 U – od dróg: 25 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego, 32 KD-D 1/2, ul. T. Szewczenki (poza obszarem objętym planem),
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
   c) na terenie 07 U w rejonie drogi 25 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego – znajduje się gazociąg średniego ciśnienia DN225,
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2214
1) POWIERZCHNIA – 6,17 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U,P – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW**,
   b) funkcje wyłączone:
      – zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług administracji, biur, edukacji, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, kultury oraz usług z zakresu opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, estetyki ciała i rekreacji,
      – zakres dopuszczonych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ogranicza się do działalności w następujących dziedzinach: informatyka, telekomunikacja, elektronika, biotechnologia, automatyka, elektrotechnika, przemysł precyzyjny, przemysł kosmetyczny, przemysł kreatywny skupiony w szczególności wokół: reklamy, filmu i wideo, architektury, muzyki, rynku sztuki i antyków, sztuk performatywnych, gier komputerowych i wideo, rynku wydawniczego, rzemiosła, oprogramowania, wzornictwa, radia i telewizji, projektowania mody, i inne o podobnym profilu; dopuszcza się magazyny o powierzchni zabudowy do 2000 m^2,
      – wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
   b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,5,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
         i) do 16 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości budynków do 19 m, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 1,5 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, a od strony linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia w stosunku do obrysu

rzutu niższej kondygnacji; w rejonie skrzyżowania dróg 26 KD-L 1/2 i 28 KD-D 1/2 dopuszcza się usytuowanie jednej lokalnej dominanty wysokościowej – podwyższenie ww. wycofanych części budynków do 28 m, przy czym powierzchnia rzutu dominanty nie może przekroczyć 1000 m^2,

ii) dopuszcza się dodatkowe lokalne podwyższenia ww. wysokości budynków o nie więcej niż 3,5 m wyłącznie w celu realizacji obudowy wyjść na dach z klatek schodowych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 3 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, przy czym łączna powierzchnia rzutu obudowy nie może przekroczyć 100 m^2 w ramach każdego budynku,

– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,

– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,

– liczba kondygnacji – do 5 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dla lokalnej dominanty wysokościowej – nie określa się,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:

– dachy płaskie, z zastrzeżeniem części budynków podwyższonych w celu realizacji obudowy wyjść na dach z klatek schodowych, dla których ustala się dowolne,

– należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku,

– co najmniej 50% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),

h) w zagospodarowaniu terenu i elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd – od dróg: 26 KD-L 1/2, 27 KD-D 1/2; dopuszcza się dojazd od projektowanej ul. Nowej Chwarznieńskiej (poza obszarem objętym planem) poprzez zjazdy na prawe skręty zlokalizowane poza obszarem oddziaływania skrzyżowań, do czasu budowy projektowanej ul. Nowej Chwarznieńskiej dopuszcza się dojazd tymczasowy od ul. Chwarznieńskiej (poza obszarem objętym planem),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 09**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2214

1) POWIERZCHNIA – 4,85 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U,P – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW**,
b) funkcje wyłączone:
– zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług administracji, biur, edukacji, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, kultury oraz usług z zakresu opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, estetyki ciała i rekreacji,
– zakres dopuszczonych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ogranicza się do działalności w następujących dziedzinach: informatyka, telekomunikacja, elektronika, biotechnologia, automatyka, elektrotechnika, przemysł precyzyjny, przemysł kosmetyczny, przemysł kreatywny skupiony w szczególności wokół: reklamy, filmu i wideo, architektury, muzyki, rynku sztuki i antyków, sztuk performatywnych, gier komputerowych i wideo, rynku wydawniczego, rzemiosła, oprogramowania, wzornictwa, radia i telewizji, projektowania mody, i inne o podobnym profilu; dopuszcza się magazyny o powierzchni zabudowy do 2000 m^2,
– wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,5,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
i) do 16 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości budynków do 19 m, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 1,5 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, a od strony linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji,
ii) dopuszcza się dodatkowe lokalne podwyższenia ww. wysokości budynków o nie więcej niż 3,5 m wyłącznie w celu realizacji obudowy wyjść na dach z klatek schodowych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 3 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, przy czym łączna powierzchnia rzutu obudowy nie może przekroczyć 100 m^2 w ramach każdego budynku,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji – do 5 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– dachy płaskie, z zastrzeżeniem części budynków podwyższonych w celu realizacji obudowy wyjść na dach z klatek schodowych, dla których ustala się dowolne,
– należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku,
– co najmniej 50% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
e) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
h) w zagospodarowaniu terenu i elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd – od dróg: 25 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego, 26 KD-L 1/2; dopuszcza się dojazd od drogi 27 KD-D 1/2 poprzez teren 14 ZP,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
c) na terenie w rejonie drogi 25 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego – znajduje się gazociąg średniego ciśnienia DN225,
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 10-11**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2214

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **10** – 4,44 ha,
b) teren nr **11** – 2,86 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
US,UT,UK – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI KULTURY;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,5,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
i) dla sal widowiskowo-sportowych – do 22 m,
ii) dla pozostałych budynków – do 16 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości budynków do 19 m, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 1,5 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, a od strony linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji,
iii) dopuszcza się dodatkowe lokalne podwyższenia ww. wysokości budynków o nie więcej niż 3,5 m wyłącznie w celu realizacji obudowy wyjść na dach z klatek schodowych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 3 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, przy czym łączna powierzchnia rzutu obudowy nie może przekroczyć 100 m^2 w ramach każdego budynku,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami

nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1 m,
– poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
– liczba kondygnacji:
i) dla sal widowiskowo-sportowych – nie określa się,
ii) dla pozostałych budynków – do 5 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
c) rodzaj dachu:
– dachy płaskie, z zastrzeżeniem hal sportowo-widowiskowych oraz części budynków podwyższonych w celu realizacji obudowy wyjść na dach z klatek schodowych, dla których ustala się dowolne,
– należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku,
– co najmniej 50% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
e) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
g) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
h) w zagospodarowaniu terenu i elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd:
– do terenu 10 US,UT,UK – od drogi 25 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego,
– do terenu 11 US,UT,UK – od drogi 25 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
c) na terenach 10-11 US,UT,UK występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6,
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 12**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2214
1) POWIERZCHNIA – 16,78 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP,US – PUBLICZNA ZIELEŃ URZĄDZONA, USŁUGI SPORTU I REKREACJI;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy z wyjątkiem:
   – obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych i rowerowych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
   – budynków stanowiących zaplecze terenu zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, zawierających w szczególności budynki zaplecza usług sportu i rekreacji (sanitariaty, szatnie, pomieszczenia klubowe, gastronomia, wypożyczalnie sprzętu sportowego) – zgodnie z parametrami określonymi w lit. b-g,
   – tymczasowych obiektów budowlanych o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. c do wysokości 5 m, z zastrzeżeniem że ograniczenie wysokości nie dotyczy zadaszeń scen koncertowych,
   – obiektów budowlanych związanych z transportem kolejowym i jego obsługą,
b) intensywność zabudowy – do 0,05,
c) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
   – wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 5 m,
   – elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
   – poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
   – liczba kondygnacji – 1 kondygnacja, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
   – wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
d) rodzaj dachu:
   – dachy płaskie,
   – należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku,
e) linie zabudowy – nie określa się,
f) powierzchnia zabudowy – do 0,05 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 1000 m^2,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej,
h) dopuszcza się realizację przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nad terenowymi urządzeniami sportowymi, których nie dotyczą parametry i wskaźniki wymienione w lit. b-d, f oraz wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
i) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
j) zagospodarowanie terenów należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi, wyróżniających się zadrzewień oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu,
k) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 25 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego, drogi dojazdowej zlokalizowanej wzdłuż południowej granicy terenu (poza obszarem objętym planem); dopuszcza się dojazd poprzez ciąg pieszy 34 KD-X,
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,
   c) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy określone w § 10 ust. 2 pkt 6,
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – przez teren zakłada się, w dalszej perspektywie, przebieg trasy lekkiego środka transportu szynowego, orientacyjnie wskazanego na rysunku planu, zgodnie z informacją zawartą w § 10 ust. 1 pkt 3.

7. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 13-19**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2214

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **13** – 0,42 ha,
   b) teren nr **14** – 0,80 ha,
   c) teren nr **15** – 0,31 ha,
   d) teren nr **16** – 0,93 ha,
   e) teren nr **17** – 0,52 ha,
   f) teren nr **18** – 0,10 ha,
   g) teren nr **19** – 0,45 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   ZP – PUBLICZNA ZIELEŃ URZĄDZONA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY– nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy z wyjątkiem:
      – obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych i rowerowych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
      – tymczasowych obiektów budowlanych o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. c do wysokości 5 m, z zastrzeżeniem że ograniczenie wysokości nie dotyczy zadaszeń scen koncertowych,
   b) na terenach należy wprowadzić zieleń wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, w miarę możliwości wody lub urządzeń wodnych, zieleni retencyjnej, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych; zagospodarowanie terenów kształtować w powiązaniu z sąsiednimi terenami zieleni urządzonej, które stworzą spójny układ przestrzeni publicznych,
   c) zagospodarowanie terenu 15 ZP należy kształtować w powiązaniu z sąsiednimi placami ogólnodostępnymi na terenach 02 U, 04 U, które stworzą spójny układ przestrzeni publicznych,
   d) na terenach 14-17 ZP, 19 ZP ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów pieszych i rowerowych, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
   e) zagospodarowanie terenów należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi, wyróżniających się zadrzewień oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu,
   f) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 13 ZP – od dróg: 25 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego, 27 KD-D 1/2,
      – do terenu 14 ZP – od dróg: 25 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego, 26 KD-L 1/2, 27 KD-D 1/2,
      – do terenu 15 ZP – od dróg: 30-31 KD-D 1/2,
      – do terenu 16 ZP – od dróg: 30-32 KD-D 1/2, ul. T. Szewczenki (poza obszarem objętym planem),
      – do terenu 17 ZP – od dróg: 25 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego, 32-33 KD-D 1/2,
      – do terenu 18 ZP – od dróg: 28 KD-D 1/2, 30 KD-D 1/2,
      – do terenu 19 ZP – od dróg: 28 KD-D 1/2, 30 KD-D 1/2, ul. T. Szewczenki (poza obszarem objętym planem),
   b) przez tereny 14-15 ZP, 18-19 ZP przebiega kolektor deszczowy DN800,
   c) na terenie 13 ZP planowana jest przepompownia ścieków sanitarnych, wskazana orientacyjnie na rysunku planu symbolem K,
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY:
   a) przez teren 14 ZP dopuszcza się dojazd do terenu 09 U,P od drogi 27 KD-D 1/2,
   b) przez teren 15 ZP dopuszcza się dojazd do terenu 04 U od drogi 30 KD-D 1/2,
   c) przez teren 16 ZP dopuszcza się dojazd do terenu 06 U od drogi 30 KD-D 1/2.

8. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 20-24**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2214

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **20** – 0,32 ha,
   b) teren nr **21** – 0,63 ha,
   c) teren nr **22** – 0,19 ha,
   d) teren nr **23** – 0,21 ha,
   e) teren nr **24** – 0,18 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy z wyjątkiem:
      – obiektów małej architektury, ciągów pieszych i rowerowych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
      – obiektów budowlanych związanych z transportem kolejowym i jego obsługą na terenach 21-24 ZE,
   b) zagospodarowanie terenów 22 ZE, 23 ZE należy kształtować w powiązaniu z sąsiednimi placami ogólnodostępnymi na terenach 02 U, 04 U, które stworzą spójny układ przestrzeni publicznych,
   c) na terenie 23 ZE ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego i rowerowego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
   d) zagospodarowanie terenów należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi, wyróżniających się zadrzewień oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu,
   e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      – do terenu 20 ZE – od ul. T. Szewczenki (poza obszarem objętym planem),
      – do terenu 21 ZE – od drogi 26 KD-L 1/2, 28 KD-D 1/2; dopuszcza się dojazd od projektowanej ul. Nowej Chwarznieńskiej (poza obszarem objętym planem) poprzez zjazdy na prawe skręty zlokalizowane poza obszarem oddziaływania skrzyżowań, do czasu budowy projektowanej ul. Nowej Chwarznieńskiej dopuszcza się dojazd tymczasowy od ul. Chwarznieńskiej (poza obszarem objętym planem),
      – do terenu 22 ZE – od dróg: 26 KD-L 1/2, 28 KD-D 1/2, 30 KD-D 1/2,
      – do terenu 23 ZE – od dróg: 26 KD-L 1/2, 30 KD-D 1/2, 32 KD-D 1/2,
      – do terenu 24 ZE – od dróg: 25 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego, 26 KD-L 1/2, 32 KD-D 1/2,
   b) przez tereny 20 ZE, 23 ZE przebiega kolektor deszczowy DN800,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY
   a) przez tereny 21-24 ZE zakłada się, w dalszej perspektywie, przebieg trasy lekkiego środka transportu szynowego, orientacyjnie wskazanego na rysunku planu, zgodnie z informacją zawartą w § 10 ust. 1 pkt 3,
   b) przez teren 21 ZE dopuszcza się dojazd do terenu 01 U, na zasadach określonych w ust. 1 pkt 8 lit. a tiret pierwsze.

9. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 25-26**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2214

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **25** – 1,73 ha,
   b) teren nr **26** – 1,03 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **25 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. A. Krauzego (ulica częściowo położona poza obszarem objętym planem)**,
b) **26 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA**;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,
b) na terenie 25 KD-L 1/2 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, przebudową drogi, realizacją powiązań pieszych i rowerowych lub zjazdów,
c) na terenie 26 KD-L 1/2 ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu:
– nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
– lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach i zjazdach,
– przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew;

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla drogi 25 KD-L 1/2 – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
b) dla drogi 26 KD-L 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) na terenie 25 KD-L 1/2 znajduje się gazociąg średniego ciśnienia DN225,
b) przez tereny przebiega kolektor deszczowy DN800,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

7) INNE ZAPISY
a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
b) w przekrojach ulic uwzględnić trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
c) w celu umożliwienia funkcjonowania powiązań przyrodniczych należy zastosować rozwiązania zapewniające możliwość przejść dla drobnych zwierząt pomiędzy terenami zieleni.

10. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 27-33**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2214

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **27** – 0,59 ha,
b) teren nr **28** – 0,51 ha,
c) teren nr **29** – 0,17 ha,
d) teren nr **30** – 0,51 ha,
e) teren nr **31** – 0,18 ha,
f) teren nr **32** – 0,31 ha,
g) teren nr **33** – 0,13 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **27 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
b) **28 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
c) **29 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
d) **30 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
e) **31 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
f) **32 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**,
g) **33 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA**;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1,

b) na terenach 27 KD-D 1/2, 30 KD-D 1/2 ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu:
– nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
– lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach i zjazdach,
– przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla drogi 27 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,
b) dla drogi 28 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,
c) dla drogi 29 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,
d) dla drogi 30 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,
e) dla drogi 31 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,
f) dla drogi 32 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,
g) dla drogi 33 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) przez tereny 27-28 KD-D 1/2, 30 KD-D 1/2 przebiega kolektor deszczowy DN800,
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY – przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 34**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2214
1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY
a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
b) przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 12 ZP,US.

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 35**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2214
1) POWIERZCHNIA – 0,20 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
E – TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENEGETYCZNYCH;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1 pkt 1;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z funkcjonowaniem GPZ oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 25 KD-L 1/2 – ul. A. Krauzego, drogi dojazdowej zlokalizowanej wzdłuż południowej granicy terenu (poza obszarem objętym planem),
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Chwarznieńskiej, A. Krauzego i T. Szewczenki, w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) rejony lokalizacji placów ogólnodostępnych w obrębie terenów zabudowy;
6) szpalery drzew do zachowania (lokalizacja orientacyjna);
7) planowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
8) rezerwy terenu dla planowanych zbiorników retencyjnych o znaczeniu lokalnym (lokalizacja orientacyjna);
9) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
10) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
11) urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków (lokalizacja orientacyjna).

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 16

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 17

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

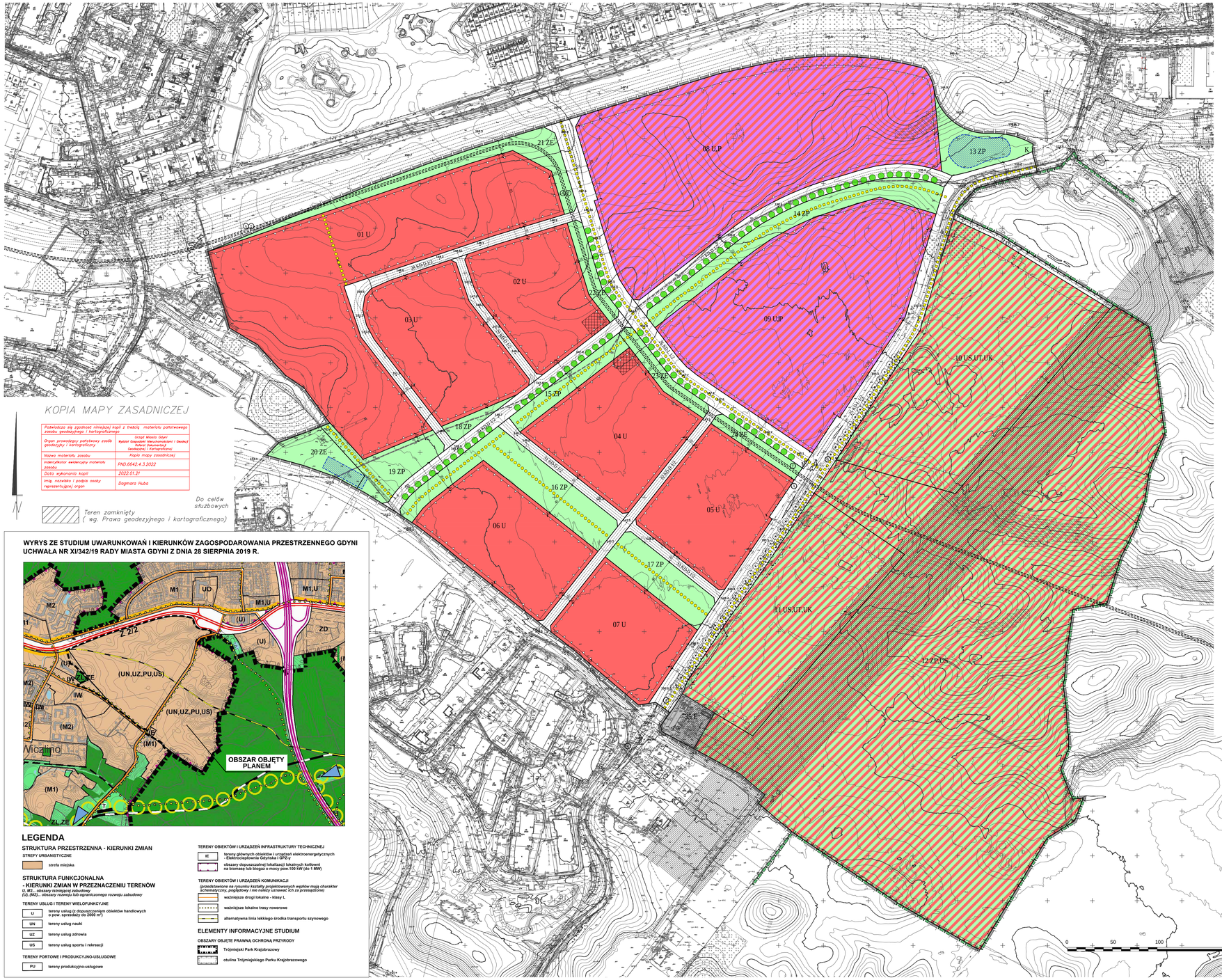
Joanna Zielińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY CHWARZNO-WICZLINO W GDYNI, REJON ULIC CHWARZNIEŃSKIEJ, A. KRAUZEGO I T. SZEWCZENKI

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 2000

2214

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIV/1351/22
Rady Miasta Gdyni
z dnia 31 sierpnia 2022 r.



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Urząd Miasta Gdyni Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Referat Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PND.6642.4.3.2022
Data wykonania kopii	2022.01.21
imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dagmara Huba

Do celów służbowych

Teren zamknięty (wg. Prawa geodezyjnego i kartograficznego)

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

01 U — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U — ZABUDOWA USŁUGOWA

UK — USŁUGI KULTURY

US — USŁUGI SPORTU I REKREACJI

UT — USŁUGI TURYSTYKI

TERENY PRZEMYSŁU I SKŁADÓW

P — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

TERENY ZIELENI I WÓD

ZE — ZIELEŃ EKOLOGICZNO - KRAJOBRAZOWA

ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI

KD-L j/p — DROGI PUBLICZNE LOKALNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)

KD-D j/p — DROGI PUBLICZNE DOJAZDOWE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)

KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNIE DOSTĘPNE: PLACE, CIĄGI PIESZE I ROWEROWE

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

E — TERENY URZĄDZEŃ ELEKTOENERGETYCZNYCH

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

REJONY LOKALIZACJI PLACÓW OGÓLNODOSTĘPNYCH W OBRĘBIE TERENÓW ZABUDOWY

SZPALERY DRZEW DO ZACHOWANIA (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)

PLANOWANE SZPALERY DRZEW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)

REZERWY TERENU DLA PLANOWANYCH ZBIORNIKÓW RETENCYJNYCH O ZNACZENIU LOKALNYM (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)

OGÓLNODOSTĘPNE CIĄGI PIESZE POZA DROGAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

K — URZĄDZENIA ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)

INFORMACJE

GRANICE TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

GRANICE OTULINY TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

TERENY WYSTĘPOWANIA STOKÓW O SPADKACH OD NAJMNIEJ 15° GDZIE RÓŻNICA WYSOKOŚCI WYNOSI POWYŻEJ 2,5 M

NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA (GRANICE STREFY WSKAZANE ORIENTACYJNIE)

TRASY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KOLEKTOR KANALIZACJI DESZCZOWEJ

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WARSTWICE OBRAZUJĄCE UKSZTAŁTOWANIE TERENU NA PODSTAWIE NUMERYCZNEGO MODELU TERENU Z 2020 R., SŁUŻĄCE OKREŚLENIU ŚREDNIEJ WYSOKOŚCI NATURALNEGO POZIOMU TERENU

ZALECENIA

ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI

ORIENTACYJNY PRZEBIEG LINII TRANSPORTU SZYNOWEGO

T — ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW LINII TRANSPORTU SZYNOWEGO

A — ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW AUTOBUSOWYCH

142,5 — ZAKŁADANE RZĘDNE PROJEKTOWANYCH ULIC

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI UCHWAŁA NR XI/342/19 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 28 SIERPNIA 2019 R.

LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

STREFY URBANISTYCZNE

strefa miejska

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

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

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE

U — tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²)

UN — tereny usług nauki

UZ — tereny usług zdrowia

US — tereny usług sportu i rekreacji

TERENY PORTOWE I PRODUKCYJNO-USŁUGOWE

PU — tereny produkcyjno-usługowe

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

IE — tereny głównych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych - Elektrociepłownia Gdyńska i GPZ-y

obszary dopuszczalnej lokalizacji lokalnych kotłowni na biomasę lub biogaz o mocy pow.100 kW (do 1 MW)

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI *(przedstawione na rysunku kształty projektowanych węzłów mają charakter schematyczny, poglądowy i nie należy sztywno ich za przejmować)*

ważniejsze drogi lokalne - klasy L

ważniejsze lokalne trasy rowerowe

alternatywna linia lekkiego środka transportu szynowego

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY

Trójmiejski Park Krajobrazowy

otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI ul. T. Wendy 7/9, 81-341 Gdynia	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY CHWARZNO-WICZLINO W GDYNI, **REJON ULIC CHWARZNIEŃSKIEJ, A. KRAUZEGO I T. SZEWCZENKI**	
NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Iwona Markiełć POIU nr G-246/2008
Z-CA DYREKTORA BIURA	dr inż. arch. Paulina Szewczyk POIU nr G-231/2007
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Arkadiusz Zieniuk POIU nr G-213/2006
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	dr Justyna Wiszniewska mgr Wioletta Wojciechowska mgr inż Marek Rybiński dr inż. arch. Katarzyna Zielińska dr inż. arch. Paulina Szewczyk, POIU nr G-231/2007
KOMUNIKACJA	mgr inż. Maciej Jendryczka mgr inż. Anna Maćkowiak
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Obruszewska, POM/0247/POOS/09 mgr inż. Anna Butkiewicz, POM/0230/POOS/13 inż. Danuta Stojaczyk
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagin mgr Paweł Janowski mgr Gabriela Flutowska
PLAN NR 2214	DATA sierpień 2022 · SKALA 1:2000 · NR RYS. 1