



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 6 października 2022 r.

Poz. 3640

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 uchwała, 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. Uchwała 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 m², 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:

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

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, trwale, 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.

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 stanowiąc 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 zieleni 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 15° – 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:
- objekty usługowe, objekty administracji, biura, objekty edukacji posiadające do 300 miejsc dydaktycznych, handel, gastronomia, objekty turystyki, objekty zamieszkania zbiorowego, objekty opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, objekty kultury oraz objekty sportu i rekreacji a także sale widowiskowo-sportowe posiadające do 300 miejsc na widowni – 1-4 stanowiska postojowe na 100 m² pow. użytkowej podstawowej,
 - objekty edukacji posiadające ponad 300 miejsc dydaktycznych – max. 20 stanowisk postojowych na 100 miejsc dydaktycznych,
 - objekty kultury oraz objekty sportu i rekreacji a także sale widowiskowo-sportowe posiadające ponad 300 miejsc na widowni – 10-20 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących,
 - objekty produkcyjne, magazyny, składy – 1-4 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych,
 - przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględnić łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku,
 - 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:
- objekty usługowe, objekty administracji, biura, objekty edukacji posiadające do 300 miejsc dydaktycznych, handel, gastronomia, objekty turystyki, objekty zamieszkania zbiorowego, objekty opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, objekty kultury oraz objekty sportu i rekreacji a także sale widowiskowo-sportowe posiadające do 300 miejsc na widowni – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m² pow. użytkowej podstawowej,
 - objekty edukacji posiadające ponad 300 miejsc dydaktycznych – min. 30 stanowisk postojowych na 100 miejsc dydaktycznych,
 - objekty kultury oraz objekty sportu i rekreacji a także sale widowiskowo-sportowe posiadające ponad 300 miejsc na widowni – min. 5 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących,
 - objekty produkcyjne, magazyny, składy – min. 1 stanowisko postojowe na 10 zatrudnionych,
 - przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględnić 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 tymczasowy 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 atyką;
- 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 zajęta 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 m²,
- 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 m²,

- 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 m² 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 najniższym 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 vegetację 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 m², 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 m²,
 - 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 skrzyży 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 m²,
- 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 m² 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 najniższym 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 vegetację 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 m², 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 m²,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

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 m²,

– 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 m²,

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 m² 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 najniższym 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 vegetację 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- 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 skrzyżowania 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 m²,

– 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 m² 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 najniższym 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 m²,
 - 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 INFRASTRUKTURA**
- 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 m² 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 najniższym 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 vegetację 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 m²,
 - 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 INFRASTRUKTURA
- 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, wypożyczalnia 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 najniższym 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 m²,

- 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 INFRASTRUKTURA**
- 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 zieleni 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 INFRASTRUKTURA
- 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 tworzą 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 INFRASTRUKTURA**

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 skrzyżowania 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 ELEKTROENERGETYCZNYCH;**

- 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) rejon 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.

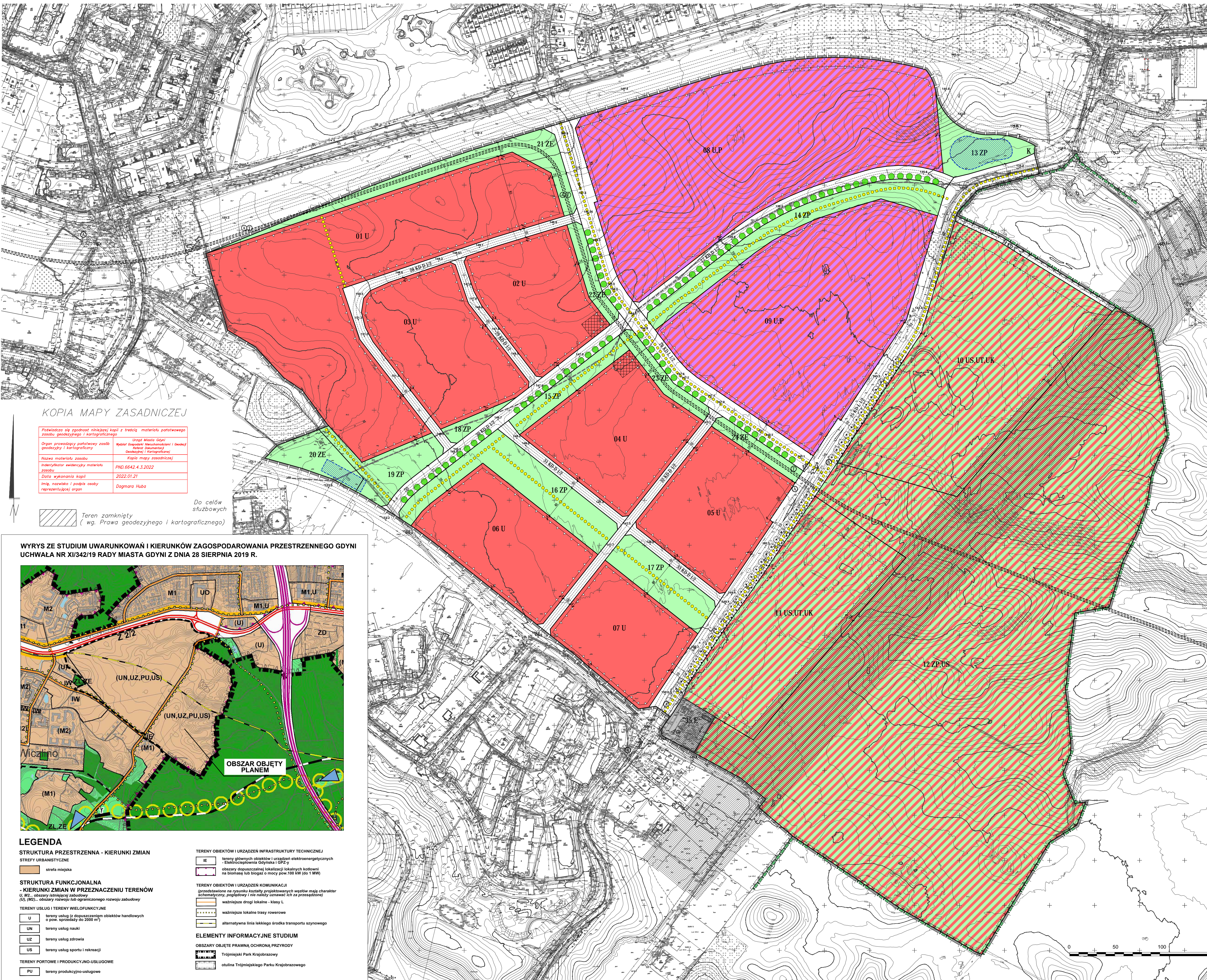
2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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



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**
- 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 ELEKTROENERGETYCZNYCH

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIERZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- REJONY LOKALIZACJI PŁACÓW OGÓLNODESTĘPNYCH 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)
- OGÓLNODESTĘPNE CIĄGI PIESZE POZA DROGAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- GLÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- URZĄDZENIA ODPOWIEDZIANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)

INFORMACJE

- GRANICE TRÓJMIĘSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICE OTULINY TRÓJMIĘSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- TERENY WYSTĘPOWANIA STOKÓW O SPADKACH CO NAJMNIEJ 15° GDZIE RÓŻNICA WYSOKOŚCI WYNIOSI POWYŻEJ 2,5 M
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OGRANICZEN 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

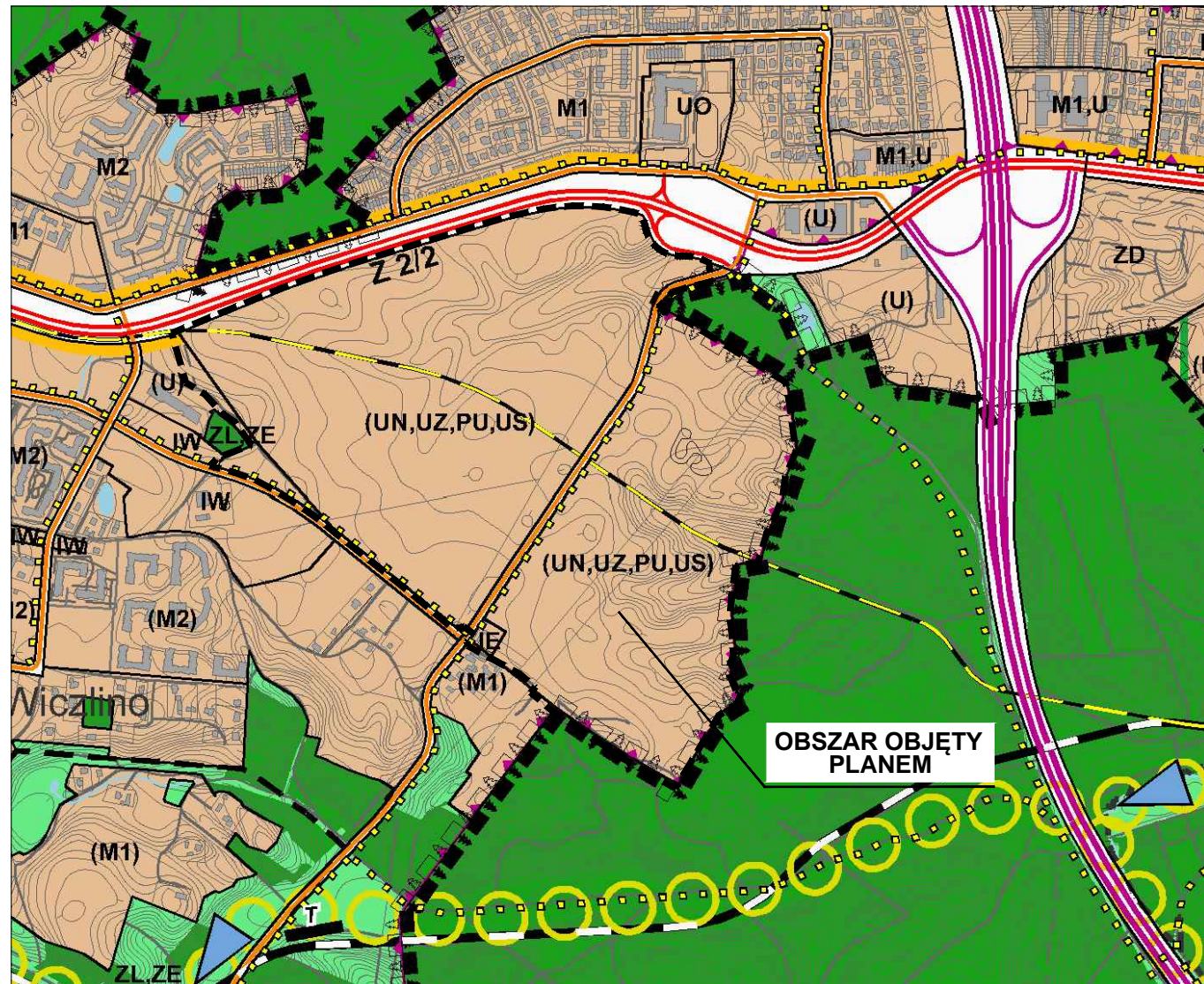
- ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG LINII TRANSPORTU SZYNOWEGO
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW LINII TRANSPORTU SZYNOWEGO
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW AUTOBUSOWYCH
- ZAKŁADANE RZĘDNE PROJEKTOWANYCH ULIC

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Podstawą są zgodność niniejszej kopii z treścią materiału podstawowego zasady geodezyjnej i kartograficznej.	Urząd Miasta Gdyni
Organ prowadzący geodezyjne zadanie geodezyjne i kartograficzne	Wydział Geodezji, Kartografii i Inżynierii
Nazwa materiału, zasada	Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego
Identyfikator ewidencyjny materiału zasady	PHD.6643.4.3.2022
Data wykonania kopii	2022.01.27
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dagmara Huba

Da celów służbowych

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



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

STREFA MIASTA

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE

TERENY PRZEMYSŁU I PRODUKCJI, INO-USŁUGOWE

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI

OBIEKTY

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

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 CHWARZNIĘSKIEJ, A. KRAUZEGO I T. SZEWCZENKI

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
DYREKTOR BERA	mgr inż. arch. Iwona Marekfeld POLU nr G-2462008
Z CA DYREKTORA BERA	dr inż. arch. Paulina Stawczyk POLU nr G-2310907
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Arkadiusz Zienka POLU nr G-2132006
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	dr Justyna Włoczek mgr inż. arch. Marcin Rybicki dr inż. arch. Katarzyna Zielińska dr inż. arch. Paulina Stawczyk, POLU nr G-2310907
KOMENRACJA	mgr inż. Maciej Jendryczka mgr inż. Anna Małkowska
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Odrzywowska, POMO231P00509 mgr inż. Anna Białowiska, POMO230P00513 inż. Dariusz Stężycki
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sągół mgr Paweł Janowski mgr Gabriela Futwarka

PLAN NR **2214** DATA: sierpień 2022 SKALA: 1:2000 NR RYS.: 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/1351/22
Rady Miasta Gdyni
z dnia 31 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Chwarznieńskiej, A. Krauzego i T. Szewczenki został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 13.06.2022 r. do 05.07.2022 r.

Do projektu planu miejscowego zostało złożonych 14 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 19.07.2022 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 5323/22/VIII/M z dnia 09.08.2022 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu – 14 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Chwarznieńskiej, A. Krauzego i T. Szewczenki, które wniosły następujące osoby:

1. J. N. – data wpływu 13.06.2022 r.
2. K. N. – data wpływu 14.06.2022 r.
3. P. M. – data wpływu 15.06.2022 r.
4. P. S. – data wpływu 28.06.2022 r.
5. A. N. – data wpływu 29.06.2022 r.
6. A. L. – data wpływu 05.07.2022 r.
7. W. Ch. – data wpływu 06.07.2022 r.
8. M. K. – data wpływu 11.07.2022 r.
9. M. M. – data wpływu 15.07.2022 r.
10. M. B. – data wpływu 18.07.2022 r.
11. A. B. – data wpływu 18.07.2022 r.
12. P. Sz. – data wpływu 18.07.2022 r.
13. PEWIK Sp. z o.o. w Gdyni – data wpływu 19.07.2022 r.
14. P. M. – data wpływu 19.07.2022 r.,
odrzuca się w całości.

Rozstrzygnięcia uwag uzasadnia się następująco:

1. **J. N.** wniósł następujące uwagi:
 - 1) Wnoszącego uwagę zmartwił brak zielonego pasa buforowego pomiędzy obecnym osiedlem wzdłuż ulicy Szewczenki. Wskazał, że pod hasłem "usługi" może się kryć zbyt wiele obiektów, które na pewno negatywnie będą wpływały na komfort mieszkania (kwartały 06 U i 07 U).
 - 2) Posiadacze mieszkań od strony ulicy Krauzego narzekają na uciążliwy jednostajny hałas od Obwodnicy Trójmiasta, szczególnie w pogodne dni. Wytyczanie przebiegu transportu szynowego przez Park Krajobrazowy i kolejna wycinka drzew (które pochłaniają część hałasu Obwodnicy) tylko pogorszy ten stan. W zasadzie planowanie czegokolwiek co wiąże się z wycinką drzew po wschodniej stronie ulicy Krauzego jest nie do zaakceptowania.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Obszar objęty planem niemal w całości stanowi grunty porolne, obejmujące głównie łąki porośnięte niską roślinnością o zróżnicowanej strukturze oraz lokalnie wielogatunkową zieleń wysoką, występującą głównie na obrzeżach przedmiotowego obszaru. Dotychczasowy charakter obszaru, podobnie jak innych terenów dzielnicy Chwarzno-Wiczlino objętych urbanizacją, nie stanowi przesłanek oraz ograniczeń dla kontynuacji kontrolowanego rozwoju tkanki miejskiej. Zgodnie z miejską polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, teren objęty planem stanowi obszar szczególnych szans rozwoju usług metropolitalnych wskazany np. dla kampusu uniwersyteckiego, kampusu nauki, opieki zdrowotnej dla osób starszych (AgeTech) wraz z zapleczem mieszkaniowym, rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych z wykorzystaniem zaawansowanych technologii i wykluczeniem funkcji uciążliwych, a także możliwość rozwoju funkcji usług sportu i rekreacji. Przyjęta polityka przestrzenna gminy uwzględnia ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, w którym obszar objęty planem wskazany jest jako tereny o potencjale dla lokalizacji nowych placówek naukowo-badawczych (dla rozwoju instytucji badań i kształcenia wraz z zapleczem mieszkaniowym np. kampus uniwersytecki) oraz kontynuuje kierunek założeń poprzednich planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium. Przyjęte w projekcie planu założenia przestrzenne oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniają politykę przestrzenną określoną w Studium, lokalne uwarunkowania przestrzenne, w tym kontekst sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

Na terenach oznaczonych w projekcie planu jako 06 U i 07 U zostało ustalone przeznaczenie pod zabudowę usługową, gdzie 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. Ponadto należy zauważyć, że 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. Oznacza to, że w ramach każdej inwestycji planowanej na terenach wzdłuż ul. T. Szewczenki, 30% programu funkcjonalnego będzie zawierało obligatoryjnie ww. funkcje, które charakterem zbliżone są do funkcji mieszkaniowej. Powyższe założenia uwzględniają zasadę możliwości integracji różnych grup wiekowych, wpływających pozytywnie na aktywność społeczną. Zgodnie z zapisami projektu planu, zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów. Przyjęty w projekcie planu zakres dopuszczonych usług, lokalna klasa techniczna ul. T. Szewczenki oraz dostęp do infrastruktury technicznej, wskazują na zasadność kształtowania zabudowy także wzdłuż północnej części ww. ulicy. Ustalona w obowiązującym planie miejscowym szerokość ul. T. Szewczenki (min. 20 m), nie wyklucza realizacji szpaleru drzew, jako dodatkowego, krajobrazowego elementu przestrzeni ulicy. Szczegółowe rozwiązania drogowe będą przedmiotem dokumentacji budowlanej na etapie przygotowania inwestycji.

Biorąc pod uwagę potrzebę zapewnienia odpowiedniego udziału terenów zieleni oraz zagospodarowania wód opadowych, ustalenia projektu planu zapewniają znaczny udział zieleni, służącej utrzymaniu powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności. Ok. 21,84 ha (36% powierzchni obszaru objętego planem), przewidziane jest pod różne kategorie zieleni, tworzącej spójny system terenów zieleni poprzez: tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej oraz zieleń przyuliczną. Tereny te będą pełniły funkcje: spływu powietrza (przewietrzania), naturalnych terenów retencyjnych (zieleń retencyjna, ogrody deszczowe) oraz rekreacyjnej pętli spacerowej. Ze względu na dominujący, usługowy charakter części przedmiotowego obszaru oraz zakres dopuszczonych usług, które funkcjonują w określonych porach dnia, ustalone tereny zieleni, stworzą atrakcyjny system przestrzeni publicznych, zapewniających zrównoważony rozwój obszaru, różnorodność zagospodarowania oraz aktywność obszaru w ciągu całego tygodnia, m.in. przez mieszkańców sąsiednich terenów mieszkaniowych.

Ad 2) Ustalona w projekcie planu rezerwa terenu pod przebieg linii lekkiego środka transportu szynowego uwzględnia kierunki rozwoju transportu określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Na rysunku projektu planu wskazano orientacyjnie przebieg trasy prowadzonej przez centralną część przedmiotowego obszaru, wzdłuż planowanej ulicy lokalnej łączącej ul. Chwarznieńską i ul. A. Krauzego, dalej przez teren 12 ZP,US w kierunku Obwodnicy Trójmiasta. Przebieg trasy uwarunkowany jest optymalnym zasięgiem obsługi pasażerskiej oraz wykorzystaniem topografii terenu, umożliwiającej realizację inwestycji. Zgodnie z zapisami projektu planu zastosowane rozwiązania nie powinny naruszać ciągłości terenów rekreacyjnych oraz powiązań przyrodniczych na terenie 12 ZP,US.

Szczegółowe rozwiązania transportowe będą przedmiotem kolejnych faz projektowych, do tego czasu zasadne jest utrzymanie perspektywicznej rezerwy terenu pod przebieg trasy, która ma na celu zabezpieczenie niezbędnego obszaru pod realizację inwestycji.

2. **K. N.** zwrócił uwagę, że teren polany wzdłuż ul. Krauzego jest wyjątkowy dla mieszkańców Chwarzno-Wiczlino, ale też i mieszkańców Gdyni przyjeżdżających z innych dzielnic na spacer z psami na tą polanę. Zauważył, że zgodnie z obecnym planem zagospodarowania jest bardzo mało terenu zielonego. Brakuje pasa zieleni oddzielającego obecne budynki od usług wzdłuż trasy ul. Szewczenki. Zauważył, że w ramach któregoś miejsca na usługi tj. 07 U lub 06 U powinien zostać zrobiony park dla psów.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 ad 1.

Ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości realizacji parku dla psów w ramach terenów zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji.

3. **P. M.** wniósł następujące uwagi:

- 1) W dobie poszukiwania każdego fragmentu stref biologicznie czynnych, zabetonowanie kolejnych tego typu rejonów miasta Gdyni uznał za niezgodne z żywotnym interesem mieszkańców miasta.
- 2) Przedmiotowa zmiana planu miejscowego, stworzy konieczność przemieszczania się znacznych ilości zmotoryzowanych użytkowników tych terenów, tak na etapie realizacji prac budowlanych jak i po tym okresie. W ocenie wnoszącego uwagę układ dróg dojazdowych do tych dzielnic Gdyni jest dramatyczny i nieprzemysłany. Realizacja przedmiotowej zamiany planu zagospodarowania, zdefiniuje tę część miasta jako zupełnie nieprzejezdną i stojącą w sprzeczności z poprzednimi zmianami, które umożliwiły budowanie dużych osiedli i ich zasiedlanie.

Tym samy wniósł o odrzucenie planu z powodu powyższych argumentów oraz do momentu zrealizowania inwestycji drogowych, które w sposób znaczący poprawią aktualną jakość życia mieszkańców tych dzielnic, a związaną z możliwością dojazdu i wyjazdu z uwzględnieniem wzrostu natężenia ruchu jako skutek przedmiotowych zmian w planie.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Obszar objęty planem niemal w całości stanowi grunty porolne, obejmujące głównie łąki porośnięte niską roślinnością o zróżnicowanej strukturze oraz lokalnie wielogatunkową zieleń wysoką, występującą głównie na obrzeżach przedmiotowego obszaru. Dotychczasowy charakter obszaru, podobnie jak innych terenów dzielnicy Chwarzno-Wiczlino objętych urbanizacją, nie stanowi przesłanki oraz ograniczeń dla kontynuacji kontrolowanego rozwoju tkanki miejskiej. Zgodnie z miejską polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, teren objęty planem stanowi obszar szczególnych szans rozwoju usług metropolitalnych wskazany np. dla kampusu uniwersyteckiego, kampusu nauki, opieki zdrowotnej dla osób starszych (AgeTech) wraz z zapleczem mieszkaniowym, rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych z wykorzystaniem zaawansowanych technologii i wykluczeniem funkcji uciążliwych, a także możliwość rozwoju funkcji usług sportu i rekreacji. Przyjęta polityka przestrzenna gminy uwzględnia ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, w którym obszar objęty planem wskazany jest jako tereny o potencjale dla lokalizacji nowych placówek naukowo-badawczych (dla rozwoju instytucji badań i kształcenia wraz z zapleczem mieszkaniowym np. kampus uniwersytecki) oraz kontynuuje kierunek założeń poprzednich planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium. Przyjęte w projekcie planu założenia przestrzenne oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów są zgodne z ww. dokumentami planistycznymi oraz uwzględniają 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.

Biorąc pod uwagę potrzebę zapewnienia odpowiedniego udziału terenów zieleni oraz zagospodarowania wód opadowych, ustalenia projektu planu zapewniają znaczny udział zieleni, służącej utrzymaniu powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności. Ok. 21,84 ha (36% powierzchni obszaru objętego planem), przewidziane jest pod różne kategorie zieleni, tworzącej spójny system terenów zieleni poprzez: tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej oraz zieleń przyuliczną. Tereny te będą pełnić funkcje: spływu powietrza (przewietrzania), naturalnych terenów retencyjnych (zieleń retencyjna) oraz rekreacyjnej pętli spacerowej. Ze względu na dominujący, usługowy charakter części przedmiotowego obszaru oraz zakres dopuszczonych usług, które funkcjonują w określonych porach dnia, ustalone tereny zieleni, stworzą atrakcyjny system przestrzeni publicznych, zapewniających zrównoważony rozwój obszaru, różnorodność zagospodarowania oraz aktywność obszaru w ciągu całego tygodnia, m.in. przez mieszkańców sąsiednich terenów mieszkaniowych. Ze względu na walory ekologiczno-krajobrazowe oraz potencjał lokalizacji wschodniej części obszaru objętego planem, położonej w sąsiedztwie kompleksów leśnych Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w projekcie planu ustalona została dominująca funkcja zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji. Projekt planu przeznaczają obszar o powierzchni ok. 16,78 ha (12 ZP,US) pod realizację zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji, który wraz z towarzyszącymi funkcjami sportu i rekreacji, turystyki oraz kultury, stworzyć ma spójne założenie przestrzenne (10-11 US,UT,UK). W ramach terenów zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości realizacji takich funkcji jak: miejsca piknikowe, integracji sąsiedzkiej czy parku dla psów. Zagospodarowanie terenu należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi, wyróżniających się zadrzewień oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu. Przyjęte rozwiązania umożliwiają stworzenie strefy buforowej na terenach zielonych wzdłuż granic TPK, obejmujących część aktywności rekreacyjnej mieszkańców, szczególnie jej intensywnych form wymagających rozbudowy infrastruktury. Dodatkowo na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustalono podwyższony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) na poziomie min. 30% powierzchni działki budowlanej, w tym 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. Należy zauważyć, że najczęściej przyjmowany wskaźnik PBC na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową lub przemysłową w innych częściach miasta kształtowany jest na poziomie ok. 10-20%.

Ad 2) Dzielnica Chwarzno-Wiczlino stanowi obecnie główny kierunek rozwoju dla funkcji mieszkaniowej. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat corocznie przybywa tu ponad 500 mieszkańców, co stanowi największą w skali miasta dynamikę wzrostu liczby mieszkańców. Potencjał programu mieszkaniowego wymaga uzupełnienia o towarzyszące funkcje usługowe, zaspokajające potrzeby komercyjne oraz miejsca pracy. Obecnie miasta skupiają się na holistycznym podejściu w tworzeniu wizji rozwoju – szukając nowych form i funkcji dla terenów. Jest to istotna kwestia w kontekście wdrażania zasad zrównoważonego rozwoju i poprawy jakości życia w miastach. Obszar objęty planem stanowi tereny rozwojowe Gdyni, które znajdują się w rejonie terenów zurbanizowanych, z dobrą obsługą komunikacją zbiorową oraz powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę zbiorczą – ul. Chwarznieńską oraz projektowaną ul. Nową Chwarznieńską, łączącą się z Obwodnicą Trójmiasta. Realizacja ustaleń projektu planu będzie wymagała sukcesywnej rozbudowy układu transportowego, przygotowania oraz realizacji sprawnego funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, dostosowanych do potrzeb przyszłych inwestycji. Uwzględniając potrzeby rozwoju zrównoważonej mobilności miejskiej, planowana rozbudowa układu transportowego przewiduje obsługę komunikacją zbiorową jako podstawowego środka transportu oraz realizację elementów ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Tempo realizacji ww. inwestycji transportowych będzie dostosowane do potrzeb inwestycyjnych.

Należy zauważyć, że obecne potoki ruchu porannego oraz popołudniowego z/do dzielnicy Chwarzno-Wiczlino spowodowane są lokalizacją miejsc pracy, obiektów edukacji ponadpodstawowej czy potrzeb komercyjnych, w znacznej większości poza granicami dzielnicy, co wymusza niejako codzienne podróże mieszkańców w określonych porach dnia. Potencjał lokalizacji przedmiotowego obszaru oraz dystans pomiędzy zabudową mieszkaniową a przyszłymi obiektami usługowymi, atrakcyjny dla pieszych i rowerzystów, umożliwi zmianę zachowań transportowych, co wpłynie na zmianę potoków ruchu oraz przyczyni się do poprawy dostępności obszaru i wyższej jakości życia mieszkańców.

4. **P. S.** zauważył, że w zaproponowanej formie plan zagospodarowania jest nie do przyjęcia. Gęstość zabudowy jak i jej przeznaczenie będzie uciążliwe dla obecnych mieszkańców, brak infrastruktury drogowej spowoduje paraliż i tak już przeciążonej drogi do centrum, jak i zablokowanych dróg osiedlowych. Wniósł o wzięcie pod uwagę przesunięcia sprzedaży gruntu do momentu rozwiązania problemów i zaproponowania alternatyw dla tego planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

Głównym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania. Kwestie dotyczące potencjalnej sprzedaży oraz realizacji poszczególnych inwestycji nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Decyzje dotyczące docelowego zagospodarowania terenów, ich potencjalnej sprzedaży oraz programów inwestycji zgodnych z planem będą dokonywane po uchwaleniu planu miejscowego.

5. **A. N.** poinformowała, że brak oddzielenia terenami zielonymi usług od trasy ul. Szewczenki i jednocześnie brak buforu od bloków przy ul. Augustyna Krauzego spowoduje, że z balkonów będzie widok bezpośrednio na budynki usługowe, które będą niosły za sobą hałas. Zauważyła brak możliwości wyjścia z psem na spacer, bloki przy ul. Augustyna Krauzego nie mają dużej ilości terenów zielonych ani między blokami ani przed (skarpa). Brak jakiegokolwiek skweru w tym rejonie, zostanie zabrany ogromny teren zieleni a w zamian mieszkańcy nie otrzymają praktycznie nic. Powinien być pas buforowy zieleni a dopiero potem budynki usługowe. Idea smart city - nie w takim rejonie, to nie jest centrum miasta a nikt nie zatrudni osób w planowanych usługach/firmach z tytułu bliskiego zamieszkania, nie mówiąc, iż brak terenów zieleni będzie skutkował stojącą wodą.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 ad 1.

6. **A. L.** poinformował, że zdaje sobie sprawę iż każdy wolny plac na terenie miasta jest atrakcyjny pod zabudowę. Nie mniej, wyjątkowością tego obszaru oraz głównym argumentem dla mieszkańców by się tu osiedlić była bliskość terenów zielonych oraz brak zwartej zabudowy. Dzięki czemu tworzy się mikroklimat sprzyjający egzystencji. Nie jest to betonowa klatka (mimo chęci Hossy). W okresach upalnych jest przewiew i dzięki roślinności można tu wytrzymać. Zauważył, że każde miasto powinno dać wybór mieszkańcom, gdzie chcą się osiedlić. Mieszkańcy wybrali spokój i zielen. Gdyby chcieli beton, hałas i blokowisko to wybraliby Chylonię lub inną dzielnicę. Przy obecnym kształcie projektu planu odbiera się tą możliwość.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 ad 1.

7. **W. Ch.** poinformował, że mieszka 23 lata na Sokółce, pierwszym osiedlu powstałym na Chwarznie-Wiclinie. Przestrzeń wolna przy ul. Chwarznieńskiej dawała ładny krajobraz obok całej betonozy. Zaproponował przedłużenie pasa lasu pomiędzy „Sokółką” a ul. Amona przy ul. Chwarznieńskiej po przeciwnej stronie, tworząc park dla mieszkańców, biegnący przy komisariacie i łączący się z projektowanymi terenami zielonymi wskazanymi w planie zagospodarowania. Mieszkańcy od strony „Sokółki” mieliby blisko do uporządkowanego terenu zielonego, jak też przejścia po deptaku, lub drogą rowerową w stronę dalszych terenów zielonych. Tworzenie całkowitej betonozy zaburzy krajobraz tego terenu Chwarzna.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 ad 1.

Obszar objęty planem stanowi tereny rozwojowe Gdyni i powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę zbiorczą – ul. Chwarznieńską oraz projektowaną ul. Nową Chwarznieńską, łączącą się z Obwodnicą Trójmiasta. Przedmiotowa droga stanowi jedną z głównych osi transportowych oraz infrastrukturalnych dzielnicy Chwarzno-Wiczlino, co uzasadnia dopuszczenie zabudowy na terenach przylegających do ww. ulicy. Potencjał lokalizacji terenu oraz położenie w strefie oddziaływania głównych tras komunikacyjnych, stanowi przeciwwskazanie dla postulowanej lokalizacji funkcji rekreacyjnych. Wnioskowane funkcje przewidziane są we wschodniej części obszaru objętego planem, położonej w sąsiedztwie kompleksów leśnych Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w strefie

buforowej na terenach zielonych, posiadających dogodne warunki środowiskowo-przyrodnicze umożliwiające odpoczynek oraz rekreację.

Powiązania pieszo-rowerowe pomiędzy terenami zabudowy wielorodzinnej położonej po północnej stronie ul. Chwarznieńskiej a terenami zieleni oraz sportu i rekreacji na obszarze objętym planem, możliwe będą poprzez ogólnodostępne ciągi pieszo-rowerowe ustalone w projekcie planu na terenie 01 U oraz w sąsiednim obowiązującym planie miejscowym w rejonie komisariatu policji.

8. **M. K.** wyraziła opinię, że poziom planowanej zabudowy tej działki jest niedopuszczalny. Działka w 100% zielona w tym co najmniej 30-40% zieleni wysokiej, którą stanowią odnowienia naturalne (a więc te najbardziej silne i bioróżnorodne) ma być zastąpiona przez 60% zabetonowania. Ten teren stanowi naturalną barierę przed uciążliwością obwodowej (hałas, zanieczyszczenia), jest też terenem spacerowym dla mieszkańców Chwarzna-Wiczlina i nie tylko, bo na spacerach przyjeżdżają na ten teren także ludzie z innych dzielnic. Dorośli spacerowicze/biegacze, dzieci, właściciele psów, modelarze nie chcą by ten teren zabudować. Poza tym na tym terenie występuje liczna populacja skowronków i innych ptaków. Reasumując - stanowczy sprzeciw przed betonowaniem tego skrawka naturalnej zieleni, której mieszkańcy Gdyni są pozbawiani zbyt często.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 ad 1.

9. **M. M.** wniósł następujące uwagi:

- 1) Wyłączenie z planowanego przeznaczenia składów i magazynów jako obiektów uciążliwych dla mieszkańców dzielnicy. Plan dopuszcza magazyny o powierzchni do 2000 m² i obiekty o wysokości do 19 m. Teren 08 i 09 jest terenem o znacznych różnicach poziomów. Budowa tak dużych magazynów będzie się wiązała z jego niwelacją i zniszczeniem. W miejsce magazynów powinny pozostać tereny rekreacyjne czyli funkcja, którą teren spełnia obecnie.
- 2) Składy i magazyny pociągną za sobą znaczny wzrost ciężarowego ruchu samochodowego. Dojazd do terenu ma się odbywać z projektowanej Nowej Chwarznieńskiej, której termin budowy jest nieznan, a do czasu jej powstania z istniejącej Chwarznieńskiej, która jest jedyną drogą do nowych osiedli i która już teraz w określonych porach jest nie przejezdna.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z miejską polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, teren objęty planem stanowi obszar szczególnych szans rozwoju usług metropolitalnych wskazany np. dla kampusu uniwersyteckiego, kampusu nauki, opieki zdrowotnej dla osób starszych (AgeTech) wraz z zapleczem mieszkaniowym, rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych z wykorzystaniem zaawansowanych technologii i wykluczeniem funkcji uciążliwych, a także możliwości rozwoju funkcji usług sportu i rekreacji. Zgodnie z ustaleniami projektu planu funkcje obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zostały dopuszczone na 2 terenach położonych w północnej części obszaru objętego planem: 08-09 U,P. Ze względu na potencjał lokalizacji ww. terenów oraz charakter sąsiednich terenów zabudowy, projekt planu ogranicza zakres dopuszczonych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 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. Dopuszczona funkcja magazynów została ograniczona do obiektów o powierzchni zabudowy do 2000 m², uzasadniona jest w szczególności rozwijającym się trendem obiektów magazynów samoobsługowych. Projekt planu wyklucza przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz ustala, że zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, obejmujące wykorzystanie zaawansowanych technologii z wykluczeniem funkcji uciążliwych, uwzględniają uwarunkowania lokalizacji obszaru objętego planem oraz ograniczenie potencjalnego oddziaływania komunikacyjnego do terenów położonych w bliskim sąsiedztwie Obwodnicy Trójmiasta oraz węzła Chwarzno, z pominięciem układu drogowego wewnątrz obszaru.

Wnioskowane funkcje rekreacyjne przewidziane są we wschodniej części obszaru objętego planem, położonej w sąsiedztwie kompleksów leśnych Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w strefie buforowej na terenach zielonych, posiadających dogodne warunki środowiskowo-przyrodnicze umożliwiające odpoczynek oraz rekreację.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 ad 2.

10. **M. B.** wniosła następujące uwagi:

- 1) Zgłosiła sprzeciw wobec planu zagospodarowania terenu wzdłuż ul. Szewczenki na wysokości bloków mieszkalnych przy ul. A. Krauzego 14 oraz okolic ul. Kąkoła jako terenu pod usługi. Tłumaczyła, że kupując obecną nieruchomość w roku 2019 kierowała się ciszą i bliskością natury. Wskazała na problem braku wystarczającej liczby miejsc w przedszkolach oraz placówkach podstawowej oświaty. Sprzeciwiła się zaproponowanemu w projekcie planu przeznaczeniu terenów. Poprosiła o rozważenie przeznaczenia terenu przy ul. Szewczenki pod park dla mieszkańców Gdyni oraz ograniczenie zakresu dopuszczonych usług do szkoły i przedszkola.
- 2) Zwróciła uwagę na problem niedostosowania budowy dróg do realizowanej zabudowy mieszkaniowej. Podkreśliła, że zabudowanie polany bez pozostawienia zielonego pasu wzdłuż ulicy Szewczenki spowoduje powiększenie osiedla, a pod blokiem przy ul. A. Krauzego 14 odbywać się będzie ruch tranzytowy na obwodnicę. Mieszkańcy osiedli „Wiczlina-Ogród”, „Patia Róży” nie mają jak dojechać do centrum więc wybierają inne drogi, w tym pod jej blokiem, na której planowane jest dodatkowo rondo.
- 3) Poinformowała, że nie rozumie idei lokalizacji składów budowlanych przy terenach rekreacji.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 ad 1.

Zgodnie z ustaleniami projekt planu, funkcja edukacji dopuszczona jest na wszystkich terenach położonych pomiędzy ul. Chwarzeńską a ul. A. Krauzego (01-07 U, 08-09 U,P), w tym na terenach wzdłuż ul. T. Szewczenki. Wg Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) funkcja edukacji obejmuje m.in. edukację w szkołach publicznych i niepublicznych wszystkich typów, prowadzonych przez organy administracji rządowej, jednostki samorządu terytorialnego lub inne osoby prawne niebędące jednostką samorządu terytorialnego lub osoby fizyczne w ramach obowiązującego systemu oświaty i szkolnictwa wyższego, placówki wychowania przedszkolnego. Głównym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania. Kwestie dotyczące realizacji poszczególnych inwestycji nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Decyzje dotyczące docelowego zagospodarowania terenów oraz poszczególnych programów inwestycji zgodnych z planem będą dokonywane po uchwaleniu planu miejscowego.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 ad 2.

Wskazany na rysunku projektu planu orientacyjny układ jezdni nie jest ustaleniem planu, stanowi zalecenie oraz uzasadnia przyjęte rezerwy terenów drogowych. Kwestie dotyczące realizacji układu drogowego, w tym decyzji o ostatecznym kształcie rozwiązań poszczególnych skrzyżowań, nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Szczegółowe rozwiązania drogowe będą przedmiotem dokumentacji budowlanej na etapie przygotowania inwestycji, po uchwaleniu planu miejscowego.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 ad 1.

11. **A. B.** wniósł następujące uwagi:

- 1) Wniósł sprzeciw do proponowanego planu zagospodarowania obszaru polany. Swój sprzeciw skierował głównie do działek leżących w sąsiedztwie bloku przy ul. A. Krauzego 14. Nie zgodził się na przeznaczenie działki tuż przy ul. Szewczenki na usługi. Jako właściciel nieruchomości osiedla „Zielenisz” oraz mieszkaniec Gdyni zaapelował o plan zagospodarowania tego terenu w zgodzie z otoczeniem Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz o zaplanowanie najbliższych działek sąsiadujących z blokami przy ul. A. Krauzego 10-14 jako parku dla mieszkańców, terenu rekreacji. Nie jest jego wolą pozostawienie polany naturze, w takim kształcie i formie jak dziś, jednak nabywając nieruchomość blisko parku z ogromnym rozczarowaniem patrzy na zagospodarowanie najbliższego sąsiedztwa tak intensywną zabudową. Podkreślił, że w tym rejonie dzielnicy brak jest odpowiedniej liczby placówek oświaty, w szczególności szkół podstawowych, przedszkoli i żłobków, w związku z

czym uważa, że budowa akademika czy kampusu jest kompletną pomyłką. Wyraził zdanie, że teren polany trzeba zagospodarować, ale nie tak intensywnie i nie tak jak to teraz zostało przedstawione w projekcie planu.

- 2) Osiedle już jest spore i nie istnieją żadne nowe główne drogi dojazdowe - dlatego mieszkańcy patrzą z wielkim przerażeniem na taki plan, gdyż wiedzą, że to tylko pogorszy komunikację w tym rejonie. Nie zgodził się na budowę ronda przy nieruchomości ul. A. Krauzego 14.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 ad 1.

Zgodnie z ustaleniami projekt planu, funkcja edukacji oraz pomocy społecznej dopuszczona jest na wszystkich terenach położonych pomiędzy ul. Chwarznieńską a ul. A. Krauzego (01-07 U, 08-09 U,P), w tym na terenach wzdłuż ul. T. Szewczenki. Wg Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) funkcja edukacji oraz pomocy społecznej obejmuje m.in. edukację w szkołach publicznych i niepublicznych wszystkich typów, prowadzonych przez organy administracji rządowej, jednostki samorządu terytorialnego lub inne osoby prawne niebędące jednostką samorządu terytorialnego lub osoby fizyczne w ramach obowiązującego systemu oświaty i szkolnictwa wyższego, placówki wychowania przedszkolnego oraz działalność żłobków. Głównym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania. Kwestie dotyczące realizacji poszczególnych inwestycji nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Decyzje dotyczące docelowego zagospodarowania terenów oraz poszczególnych programów inwestycji zgodnych z planem będą dokonywane po uchwaleniu planu miejscowego.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 ad 2.

Wskazany na rysunku projektu planu orientacyjny układ jezdni nie jest ustaleniem planu, stanowi zalecenie oraz uzasadnia przyjęte rezerwy terenów drogowych. Kwestie dotyczące realizacji układu drogowego, w tym decyzji o ostatecznym kształcie rozwiązań poszczególnych skrzyżowań, nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Szczegółowe rozwiązania drogowe będą przedmiotem dokumentacji budowlanej na etapie przygotowania inwestycji, po uchwaleniu planu miejscowego.

12. **P. Sz.** wniosła następujące uwagi:

- 1) Dlaczego w obiektach usługowych brakuje dopuszczalnej opieki żłobkowej i przedszkolnej? Na tej przestrzeni – na drodze do centrum stanowi idealny punkt, zwłaszcza w obliczu nieustannie rozwijającego się osiedla. Nawet w opcji prywatnej.
- 2) Dopuszczalna wielkość budynków – nieprzekraczająca innych obiektów w okolicy (z wyłączeniem dominanty na rogu ul. Zaruskiego i ul. Staniszewskiego), np. by nie powstał hotel czy akademik 10-piętrowy znacznie wybijający się ponad pozostałe obiekty. Jest to ze stratą dla wartości istniejących budynków jednorodzinnych – będących w bezpośredniej linii przy ul. Chwarznieńskiej.
- 3) Ograniczenie usług wymagających dostaw np. ciężarówkami do strony od ul. A. Krauzego (np. do potencjalnej stacji paliw) – celem maksymalnego udrożnienia ul. Chwarznieńskiej.
- 4) Wniosła o dopuszczenie parkingów piętrowych albo centralnego piętrowego parkingu.
- 5) W jaki sposób będą zabezpieczone tereny zielone po prawej stronie ul. A. Krauzego – chodzi o linie energetyczne – by wykluczyć potencjalne niebezpieczeństwo? Obiekty kulturalne czy sportowe gdzie dopuszczalna byłaby aktywność na zewnątrz stwarza ryzyko niebezpieczeństwa. Czy nie lepiej przeznaczyć te tereny na zabudowane magazyny?
- 6) Gdzie zostanie zabezpieczone miejsce lotniska modelarskiego? W tej chwili wydaje się to być utratą funkcjonalności. To samo pytanie dotyczy też toru motocrossowego.
- 7) Jeśli chodzi o obiekty pomocy społecznej – zaproponowała wykluczyć obiekty dla bezdomnych. W tej chwili nie jest jej znany taki problem występujący na osiedlu i dobrze by było by tak zostało.
- 8) Sporą stratą będzie brak miejsca do wyprowadzania psa, miejsca na piknik, miejsca na ognisko, miejsca na integrację sąsiedzka – teren zielony, nie tylko sama przestrzeń, ale ładnie zaaranżowany mini-park (drzewa, ławki, itd.). Pozwoliłoby to uniknąć w przyszłości takich programów jak np. zazielenianie centrum (dobry pomysł w przypadku betonozy), bo byłaby już odpowiednia ilość zieleni.
- 9) Wykluczyłyby też usługi czy obiekty przemysłowo-magazynowe powodujące nadmierny hałas czy emisję do środowiska, absolutne wykluczenie przechowywania niebezpiecznych materiałów.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z ustaleniami projekt planu, funkcja edukacji oraz pomocy społecznej dopuszczona jest na wszystkich terenach położonych pomiędzy ul. Chwarznieńską a ul. A. Krauzego (01-07 U, 08-09 U,P). Wg Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) funkcja edukacji oraz pomocy społecznej obejmuje m.in. placówki wychowania przedszkolnego oraz działalność żłobków. Decyzje dotyczące docelowego zagospodarowania terenów oraz poszczególnych programów inwestycji zgodnych z planem będą dokonywane po uchwaleniu planu miejscowego.

Ad 2) Przyjęte w projekcie planu parametry oraz wskaźniki urbanistyczne uwzględniają uwarunkowania przestrzenne obszaru objętego planem, charakter sąsiedniej zabudowy oraz wymagania techniczno-użytkowe obiektów usługowych. Typowa zabudowa wielorodzinna na sąsiednich terenach obejmuje budynki 4-5 kondygnacyjne. Na obszarze objętym planem możliwa będzie realizacja budynków do 5 kondygnacji (4 kondygnacje oraz wycofana 5-ta kondygnacja), z zastrzeżeniem wytypowanych 4 lokalizacji obejmujących lokalne dominanty wysokościowe (do 7 kondygnacji), które kompozycyjnie podkreślą centralną część obszaru oraz główny wjazd od strony ul. Chwarznieńskiej.

Ad 3,7) Szczegółowość uwagi wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego. Głównym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, w tym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Kwestie dotyczące programów poszczególnych inwestycji w ramach ustalonych przeznaczeń terenów oraz ograniczeń w poruszaniu się poszczególnych pojazdów nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Decyzje dotyczące docelowego zagospodarowania terenów oraz poszczególnych programów inwestycji zgodnych z planem będą dokonywane po uchwaleniu planu miejscowego.

Ad 4) Zgodnie z ustaleniami projektu planu realizacja parkingów wielopoziomowych w ramach inwestycji zgodnych z planem jest możliwa na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

Ad 5) Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu 12 US,ZP uwzględniają uwarunkowania przestrzenne, w szczególności walory ekologiczno-krajobrazowe oraz bezpośrednie sąsiedztwo Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Docelowe zagospodarowanie terenu 12 US,ZP będzie musiało być dostosowane do uwarunkowań wynikających z obecności linii wysokiego napięcia 110 kV. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania w rejonie linii wysokiego napięcia 110 kV określają przepisy odrębne oraz normy. Zgodnie z wytycznymi Energa Operator S.A., w projekcie planu uwzględnione zostały strefy ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości po 20 m od osi linii). Istniejące linie energetyczne powinny spełniać wymagania wynikające z obowiązujących przepisów prawa i norm oraz podlegają odpowiednim zabiegom eksploatacyjnym i modernizacyjnym, co oznacza że emisja pola elektromagnetycznego nie będzie wykraczać poza wyznaczoną strefę. Poza aspektami związanymi z zakazem lokalizacji m.in. budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz budynków użyteczności publicznej nie istnieją istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów pod linią, m.in. nie jest wykluczone zagospodarowanie zieleni urządzonej. Wszelkie działania inwestycyjne w strefie ograniczeń będą wymagały spełnienia warunków gestora sieci elektroenergetycznej.

Ad 6) Docelowa urbanizacja przedmiotowego obszaru wykluczy możliwość użytkowania lotniska modelarskiego oraz toru motocrossowego w dotychczasowej lokalizacji. Zgodnie z ustaleniami projektu planu funkcje sportu i rekreacji dopuszczone są na terenach 10-11 US,UT,UK oraz 12 ZP,US. Decyzje dotyczące docelowego zagospodarowania terenów oraz poszczególnych programów inwestycji zgodnych z planem będą dokonywane po uchwaleniu planu miejscowego.

Ad 8) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 ad 1.

Ad 9) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 ad 1.

13. **PEWIK Sp. z o.o. w Gdyni** wniosło o zmianę umiejscowienia przepompowni ścieków ze względu na usytuowanie poniżej rzędnej terenu planowanego zbiornika retencyjnego. Lokalizacja przepompowni ścieków stwarza ryzyko powierzchniowego zalewania terenu przepompowni ścieków w przypadku nawalnych opadów deszczu lub roztopów, co może powodować awarie urządzeń, utrudniać dostęp służb do przepompowni i w konsekwencji doprowadzić do wylania ścieków poza teren przepompowni. Wnieśli o zmianę lokalizacji z terenu 13 ZP na teren 08 U,P. Pomimo, że najniższy punkt terenu 08 U,P znajduje się również w sąsiedztwie planowanego zbiornika retencyjnego, jest on jednak na tym samym poziomie lub wyższym niż zbiornik, co może znacznie wpłynąć na zmniejszenie ryzyka zalania terenu przepompowni, przy jednoczesnym zachowaniu możliwości grawitacyjnego odprowadzenia ścieków z terenu objętego planem

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z ustaleniami projektu planu, na terenie 13 ZP, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu symbolem K, wskazano rezerwę terenu dla planowanej przepompowni ścieków sanitarnych oraz rezerwę dla planowanego zbiornika retencyjnego o znaczeniu lokalnym. Lokalizacja przepompowni ścieków na terenie 13 ZP uwzględnia najkorzystniejsze miejsce pod względem technicznym (położone najniżej, z dojazdem bezpośrednio od drogi publicznej). Ustalona rezerwa terenu pod planowany zbiornik retencyjny, nie przesądza o formie w jakiej będzie on wykonany (zgodnie z zakresem ustaleń planu miejscowego). Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że lokalizacja planowanej przepompowni ścieków sanitarnych ma charakter orientacyjny i zgodnie z § 10 ust. 2 pkt 9 tekst projektu planu „*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 (...)*”. Szczegółowa lokalizacja przepompowni będzie przedmiotem dokumentacji budowlanej na etapie przygotowania inwestycji, po uchwaleniu planu miejscowego.

14. **P. M.** wniósł następujące uwagi:

- 1) W zakresie kart 10, 11 US,UT,UK wniósł o uwzględnienie konieczności zachowania obecnej zieleni przy projektowaniu obiektów sportowych, kultury, turystyki. Wniósł o zmianę powierzchni zabudowy na obu kartach z proponowanych 0,5 do 0,3. Zaproponował również podwyższyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z proponowanych 30% do 50% powierzchni działki budowlanej.
- 2) W zakresie kart 06, 07 U wniósł o maksymalne odsunięcie ewentualnych zabudowań w stronę środka pola i oddzielenie budynków od ulicy T. Szewczenki pasem zieleni, szpalerem drzew etc. Wniósł również o zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy na obu kartach z proponowanych 0,5 do 0,3. Zaproponował także podwyższyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z proponowanych 30% do 40% powierzchni działki budowlanej.
- 3) W zakresie kart 04 U; 05 U; 07 U; 08 U,P; 09 U,P wniósł o uwzględnienie konieczności zachowania obecnej zieleni przy projektowaniu obiektów dopuszczonych na w/w terenie. Wniósł równocześnie o zachowanie „Miejsca Piknikowego” na terenie karty 07 U, jako miejsca które pozytywnie wpływa na integrację okolicznych mieszkańców. Wniósł również o zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy na obu kartach z proponowanych 0,5 do 0,3. Zaproponował także podwyższyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z proponowanych 30% do 40% powierzchni działki budowlanej.
- 4) W zakresie karty 08 U,P wniósł o uwzględnienie konieczności zachowania rekreacyjnego charakteru terenu, który w zimie używany jest przez setki dzieci korzystających z możliwości zjeżdżania na sankach z okolicznych gór. Rozbudowa osiedla Zielenisz niestety skutecznie pozbawiła dzieci stoków, na których mogłyby uprawiać sporty zimowe. Górki na karcie 08 U,P są bodajże ostatnim takim miejscem w okolicy „Nowego Chwarzna”. Wniósł również o uwzględnienie konieczności zachowania obecnej zieleni przy projektowaniu obiektów dopuszczonych na w/w terenie. Wniósł również o zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy na obu kartach z proponowanych 0,5 do 0,3. Zaproponował także podwyższyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z proponowanych 30% do 40% powierzchni działki budowlanej.
- 5) W zakresie karty 12 ZP,US wniósł o uwzględnienie konieczności zachowania obecnej zieleni przy projektowaniu obiektów sportowych, kultury, turystyki. Zaproponował również podwyższyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z proponowanych 60% do 80% powierzchni działki budowlanej.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2,3,4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 ad 1.

W zakresie przyjętych wskaźników powierzchni zabudowy na terenach 01-07 U, 08-09 U,P, 10-11 US,UT,UK (do 0,5 powierzchni działki budowlanej) projekt planu uwzględnia charakter dopuszczonych funkcji oraz elastyczność rozwiązań architektonicznych, umożliwiające optymalny sposób zagospodarowania terenów. Realizacja maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy nadziemnych części budynków (do 1,5) oraz maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych (do 5) pozwala na realizację powierzchni zabudowy na poziomie 0,3 powierzchni działki budowlanej. Natomiast realizacja powierzchni zabudowy do 0,5 powierzchni działki budowlanej możliwa będzie w przypadku niższych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych. Należy zauważyć, że najczęściej przyjmowany wskaźnik powierzchni zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową w innych częściach miasta kształtowany jest na poziomie ok. 0,5 powierzchni działki budowlanej. Przykładem realizacji funkcji usługowej na

podstawie zbliżonych parametrów urbanistycznych jest zespół budynków biurowych Łużycka Office Park, który zdobył tytuły w konkursach dotyczących obiektów biurowo-administracyjnych.

Ad 2) W zakresie lokalizacji zabudowy na terenach 06-07 U (w rejonie ul. T. Szewczenki) zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 ad 1.

Ad 5) Potencjał lokalizacji oraz walory ekologiczno-krajobrazowe terenu 12 US,ZP uzasadniają stworzenie strefy buforowej na terenach zielonych, obejmujących zwarte zadrzewienia wzdłuż granic Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, przejmujących część aktywności rekreacyjnej mieszkańców, szczególnie jej intensywnych form wymagających rozbudowy infrastruktury. Ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (min. 60% powierzchni działki budowlanej) uwzględnia potrzebę dostosowania dotychczasowego, nieurządzonego charakteru terenu do nowych funkcji sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej. Nowe formy zagospodarowania, obejmujące m.in. ciągi piesze i rowerowe, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne będą wymagały częściowej niwelacji oraz utwardzenia terenu, co uzasadnia utrzymanie wskaźnika PBC na poziomie przyjętym w projekcie planu. Zgodnie z ustaleniami projektu planu, zagospodarowanie terenu należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi, wyróżniających się zadrzewień oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/1351/22

Rady Miasta Gdyni

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

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

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Chwarznieńskiej, A. Krauzego i T. Szewczenki, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) inwestycje w zakresie budowy i rozbudowy 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;
- 2) inwestycje w zakresie budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej, w tym w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1.

2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/1351/22

Rady Miasta Gdyni

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne tworzone dla planu