DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27 stycznia 2016 r.

Poz. 271

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 2016-01-27 14:53:36

UCHWAŁA NR XV/316/15
RADY MIASTA GDYNI

z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.[1)]) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r., zmienionego uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej, uchwalonego uchwałą nr XX/473/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 maja 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 1 sierpnia 2008 r., Nr 85, poz. 2180). Zmiana oznaczona jest numerem ewidencyjnym 1605z i obejmuje tereny oznaczone na rysunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej symbolami: 01 MN1,MW1, 02.1 MN1, 02.2 MN1, 14 MN1,MW1, 15 MN1,MW1, 43 KD-D, 54 KD-X, 55 KD-X, 56 KD-X i 58 KD-X (poprzednio oznaczone symbolami: 01 MN1-R, 02 MN1-R, 14 MN1,MW1, 15 MN1,MW1, 43 KD-D, 54 KD-X, 55 KD-X, 56 KD-X i 58 KD-X), o powierzchni 6,00 ha.

§ 2. 1. Do części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej**,** wprowadza się następujące zmiany:

1) określona w § 2 ust. 1 dotychczasowa definicja zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań (MW1) otrzymuje brzmienie:

„MW1 - Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 lub 6 mieszkań

Teren zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4 lub 6 mieszkań (zgodnie z zapisami w kartach terenów). W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.**”**;

2) w § 12 w ust. 1 pkt 2 po lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się lit. c-e - w brzmieniu:

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

„c) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.; budynek nie powinien przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;

d) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliżej położonego krawężnika a w przypadku jego braku od rzędnej najbliżej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy;

e) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji odnoszona do poziomu ulicy to dopuszczalna liczba kondygnacji położonych w całości ponad poziomem przyległej ulicy, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona.”;

3) w § 12 w ust. 2 dotychczasową kartę terenu nr 01-03 MN1-R zastępuje się kartami terenu nr 01 MN1,MW1, 02.1 MN1, 02.2 MN1 i 03 MN1-R (przy czym ustalenia dla terenu 03 MN1-R pozostają bez zmian), w brzmieniu:

„KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

1) NUMER TERENU – **01** 2) POWIERZCHNIA 3,08 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU **MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ** Dopuszcza się realizację budynków składających się z odrębnych segmentów, zawierających do 6 mieszkań każdy, usytuowanych na wspólnej hali garażowej.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 143/VII/11 z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;

c) ustala się tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, o łącznej powierzchni 1,16 ha; w granicach terenów wyłączonych z zabudowy:

- dopuszcza się realizację ścieżek, urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni tych terenów,

- ustala się zachowanie istniejącego zadrzewienia służącego umocnieniu skarp oraz zboczy z wyjątkiem dopuszczenia wycinki w uzasadnionych przypadkach, pod warunkiem dokonania zamiennych nasadzeń.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) ustala się minimalny zakres przestrzenny zamierzenia budowlanego (oznaczony na rysunku planu), dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu;

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,60, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,

- dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,70, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni; w przypadku realizacji nadziemnych kondygnacji garażowych, częściowo zlokalizowanych pod ziemią (w skarpie) dopuszcza się intensywność zabudowy do 1,00, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;

c) wysokość zabudowy:

- od poziomu projektowanej ulicy wewnętrznej biegnącej przez centralną część zespołu zabudowy (w rejonie działki nr 3005), o której mowa w lit. d) – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych; trzecia kondygnacja dopuszczona jest pod warunkiem jej realizacji na maks. 75% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji, z wycofaniem od strony przyległych terenów oznaczonych na rysunku planu jako wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni; przy czym dla zabudowy lokalizowanej na północ od projektowanej ulicy wewnętrznej głębokość wycofania – od strony północnej – nie może być mniejsza niż 4,0 m;

- w określonych na rysunku planu 4 strefach dopuszczalnej wysokości zabudowy nie może przekroczyć :

i) w strefie A: 135,5 m n.p.m.,

ii) w strefie B: 134,5 m n.p.m.,

iii) w strefie C: 133,5 m n.p.m.,

iv) w strefie D: 132,5 m n.p.m.;

d) ustala się realizację ulicy wewnętrznej biegnącej przez centralną część zespołu zabudowy (w rejonie działki nr 3005);

e) szerokość elewacji:

- dla zabudowy lokalizowanej na północ od projektowanej ulicy wewnętrznej – elewacja dłuższa do 17,0 m, elewacja krótsza do 16,0 m,

- dla zabudowy lokalizowanej na południe od projektowanej ulicy wewnętrznej – elewacja dłuższa do 18,0 m, elewacja krótsza do 16,0 m,

f) ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami/segmentami budynków o szerokości:

- dla zabudowy lokalizowanej na północ od projektowanej ulicy wewnętrznej – minimum 10,0 m;

- dla zabudowy lokalizowanej na południe od projektowanej ulicy wewnętrznej – minimum 8,0 m;

g) rodzaj dachu:

- dla zabudowy jednorodzinnej – stromy; kąt nachylenia połaci 35° - 45°,

- dla zabudowy wielorodzinnej – płaski lub stromy; kąt nachylenia połaci 20° - 30°,

- jednorodny dla całego zamierzenia budowlanego,

h) materiały budowlane:

- elewacyjne – tradycyjne o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień, metal, szkło,

i) kolorystyka:

- elewacji – odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów,

- dachu – dla dachów stromych – zgaszone odcienie czerwieni, brązu;

j) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 43 KD-D i 10,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 57 KD-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;

k) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonych na rysunku planu terenów wyłączonych z zabudowy - przeznaczonych do zagospodarowania w formie zieleni; w przypadku realizacji nadziemnych kondygnacji garażowych, częściowo zlokalizowanych pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 0,45 powierzchni działki budowlanej;

l) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy - przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni; za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

m) w zabudowie wielorodzinnej zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego i miejsc gromadzenia odpadów, a także place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;

n) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych mających na celu realizację programu, o którym mowa w lit. m – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu przynajmniej dla obszaru oznaczonego jako minimalny zakres przestrzenny zamierzenia budowlanego oraz wspólnej jego realizacji;

o) program parkingowy w obrębie zespołu zabudowy wielorodzinnej powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych lub parkingów w poziomie terenu; wyklucza się realizację parterowych budynków garażowych i budynków parkingowych wielokondygnacyjnych;

p) dopuszcza się realizację parkingu, częściowo zlokalizowanego pod ziemią (w skarpie) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;

q) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m^2,

- dla zabudowy wielorodzinnej – 12 000 m^2,

b) projekt podziału terenu należy sporządzić na podstawie projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych; wszelkie inwestycje budowlane na terenie 01 MN1,MW powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stateczności skarp i oceną możliwości odprowadzania wód opadowych do gruntu – zgodnie z obowiązującymi przepisami; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;

b) na terenie zlokalizowany jest punkt osnowy geodezyjnej 2 klasy podlegający ochronie na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 43 KD-D;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, z zastrzeżeniem spełnienia lit. c, d, e niniejszej karty terenu;

c) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,

- 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
- 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

d) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:

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

e) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:

- w zabudowie wielorodzinnej należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,
- usługi – min. 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,

f) odprowadzanie wód opadowych – zagospodarować w granicach własnych działek; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);

g) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej; obowiązują przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

h) zaopatrzenie w ciepło:

- z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,
- dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:
  i) obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
  ii) obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,
- dopuszcza się stosowanie kotłów olejowych lub retortowych, automatycznych kotłów węglowych co najmniej klasy 3, posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów, w obiektach w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci cieplnej lub gazowej,
- dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
- dopuszcza się stosowanie kominków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że nie będą one stanowić jedynego lub podstawowego źródła ciepła;

i) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej;

j) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2, z wyłączeniem pkt 3, 5, 6 i 7;

10) STAWKA PROCENTOWA – 30%; nie dotyczy terenów własności gminy Gdynia, dla których ustala się – 0%;

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

1) NUMER TERENU – **02.1** 2) POWIERZCHNIA 0,38 ha
– **02.2** 0,24 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

c) na terenie 02.2 MN1 ustala się teren wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) tereny położone są w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,60;

b) wysokość zabudowy:

- do 11,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych + poddasze,
- do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona,
- spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, ukształtowanie terenu - wynikające z rzędnych, o których mowa w §12 ust.1 pkt 2 lit. a; w miejscach nieopisanych na mapie rzędne terenu należy obliczyć przez interpolację, biorąc pod uwagę najbliższe rzędne występujące na danej działce budowlanej, a w przypadku ich braku – na działkach bezpośrednio sąsiadujących;

c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 35° - 45°, dla terenu 02.2 MN1 kalenica równoległa do frontu działki;

d) materiały budowlane:

- elewacyjne – tradycyjne o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień, metal, szkło,
- pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub cementowa;

e) kolorystyka:

- elewacji – odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów,
- dachu – zgaszone odcienie czerwieni, brązu;
- nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 44 KD-D, 3,0 m od ciągów 56 KD-X i 58 KD-X;

f) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 44 KD-D, 4,0 m od ciągu 56 KD-X, 3,0 m od ciągu 58 KD-X i zgodnie z rysunkiem planu;

g) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy - przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;

h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % pow. działki budowlanej;

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadku legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

j) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m²;

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) części terenów 02.1 MN1 i 02.2 MN1 oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych; wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stateczności skarp i oceną możliwości odprowadzania wód opadowych do gruntu – zgodnie z obowiązującymi przepisami; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia;

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 44 KD-D;

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

c) odprowadzanie wód opadowych – zagospodarować w granicach własnych działek; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);

d) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej; obowiązują przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

e) zaopatrzenie w ciepło:

- z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,
- dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:
  i) obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
  ii) obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,
- dopuszcza się stosowanie kotłów olejowych lub retortowych, automatycznych kotłów węglowych co najmniej klasy 3, posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów, w obiektach w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci cieplnej lub gazowej,
- dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
- dopuszcza się stosowanie kominków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że nie będą one stanowić jedynego lub podstawowego źródła ciepła;

f) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej;

g) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2, z wyłączeniem pkt 3, 5, 6 i 7;

10) STAWKA PROCENTOWA – 0%;

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

1) NUMER TERENU – **03** 2) POWIERZCHNIA 1,72 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU **MN1-R – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, STREFA REZYDENCJONALNA**

a) funkcja adaptowana – adaptuje się istniejącą zabudowę jednorodzinną.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

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

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,5;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość budynków na terenie 03 MN1-R – do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym;

c) rodzaj dachu – stromy, kalenica równoległa do frontu działki, kąt nachylenia połaci 30° - 35°;

d) materiały budowlane:

- elewacyjne – tradycyjne o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień, metal, szkło,

- pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub cementowa;

e) kolorystyka:

- elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów,

- dachu – tradycyjne odcienie dachówki ceramicznej – odcienie czerwieni i brązu;

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 45 KD-D; 17,0 m od granicy lasu;

g) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;

h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % pow. działki budowlanej;

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadku legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

j) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m², a minimalna powierzchnia części działki budowlanej pozostającej poza terenem wyłączonym z zabudowy – 1000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30,0 m.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 45 KD-D;

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

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

10) STAWKA PROCENTOWA – 30% (nie dotyczy transakcji, w których sprzedającym jest gmina Gdynia).

11) INNE ZAPISY - nie ustala się.”;

4) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 14-15 MN1,MW2 otrzymuje brzmienie:

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

1) NUMER TERENU – **14** 2) POWIERZCHNIA 0,80 ha
– **15** 0,89 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU **MN1, MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ**

a) funkcja adaptowana - adaptuje się istniejącą zabudowę bliźniaczą.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

c) tereny znajdują się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują przepisy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 14 MN1,MW1 i teren 15 MN1,MW1 leżą są w strefie ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej - do 0,60,

- dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,75;

b) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – do 9,0 m, do 1 kondygnacji nadziemnej + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym,

- dla zabudowy wielorodzinnej – do 11,0 m, do 1 kondygnacji nadziemnej + 2 kondygnacje w poddaszu użytkowym,

- do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;

- spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, ukształtowanie terenu - wynikające z rzędnych, o których mowa w §12 ust.1 pkt 2 lit. a); w miejscach nieopisanych na mapie rzędne terenu należy obliczyć przez interpolację, biorąc pod uwagę najbliższe rzędne występujące na danej działce budowlanej, a w przypadku ich braku – na działkach bezpośrednio sąsiadujących;

c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 40° - 45°;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających ulicy Sopockiej; 5,0 i 7,0 m od linii rozgraniczających ulicy 43 KD-D; 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 44 KD-D; 4,0 m od linii rozgraniczających ciągu 56.KD-X; 5,0 i 7,0 m od linii rozgraniczających ciągów 54 KD-X i 55 KD-X i zgodnie z rysunkiem planu;

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

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadku legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej - 400 m^2,
- dla zabudowy wielorodzinnej - 125 m^2 /1 mieszkanie.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd – od ulic: 43 KD-D, 44 KD-D, ciągu pieszo-jezdnego 54 KD-X; dopuszcza się od ul. Sopockiej w przypadku braku możliwości dojazdu od ww. ulic i ciągów;

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

c) odprowadzanie wód opadowych – zagospodarować w granicach własnych działek; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);

d) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej; obowiązują przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

e) zaopatrzenie w ciepło:

- z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,
- dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:
  i) obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
  ii) obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,

- dopuszcza się stosowanie kotłów olejowych lub retortowych, automatycznych kotłów węglowych co najmniej klasy 3, posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów, w obiektach w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci cieplnej lub gazowej,
- dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
- dopuszcza się stosowanie kominków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że nie będą one stanowić jedynego lub podstawowego źródła ciepła;

f) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej;

g) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2, z wyłączeniem pkt 3, 5, 6 i 7;

10) STAWKA PROCENTOWA – 0%;

11) INNE ZAPISY - nie ustala się.”;

5) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 43 KD-D 1/2 otrzymuje brzmienie:

„KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

1) NUMER TERENU **– 43** 2) POWIERZCHNIA 0,42 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU **KD-D 1/2 – ulica DOJAZDOWA**

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

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.

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

8) STAWKA PROCENTOWA – 0%

9) INNE ZAPISY

a) ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;

b) część terenu 43 KD-D oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych; wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stateczności skarp i oceną możliwości odprowadzania wód opadowych do gruntu – zgodnie z obowiązującymi przepisami; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia”;

6) w § 12 w ust. 2 dotychczasową kartę terenu nr 55-59 KD-X zastępuje się kartami terenu nr 55-56 KD-X, 57 KD-X, 58 KD-X i 59 KD-X (przy czym ustalenia dla terenów 57 KD-X i 59 KD-X pozostają bez zmian), w brzmieniu:

„KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

1) NUMER TERENU **– 55** 2) POWIERZCHNIA 0,02 ha
– 56 0,03 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU **KD-X – CIĄG PIESZY**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU - nie ustala się.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) ciągi 55 KD-X i 56 KD-X położone są w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) 55 KD-X – 4,0 m,

b) 56 KD-X – 3,0 m.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) odprowadzanie wód opadowych – zagospodarować w granicach własnych działek; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2, z wyłączeniem pkt 3.

8) STAWKA PROCENTOWA – 0%

9) INNE ZAPISY

a) część terenu 56 KD-X oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych; wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stateczności skarp i oceną możliwości odprowadzania wód opadowych do gruntu – zgodnie z obowiązującymi przepisami; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

1) NUMER TERENU **– 57** 2) POWIERZCHNIA 0,08 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU **KD-X – CIĄG PIESZY**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU - nie ustala się.

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

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.

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

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

9) INNE ZAPISY

a) część terenu 57 KD-X oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

1) NUMER TERENU **– 58** 2) POWIERZCHNIA 0,05 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU **KD-X – CIĄG PIESZY**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU - nie ustala się.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) 3,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) odprowadzanie wód opadowych – zagospodarować w granicach własnych działek; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2, z wyłączeniem pkt 3.

8) STAWKA PROCENTOWA – 0%

9) INNE ZAPISY

a) część terenu 58 KD-X oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych; wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stateczności skarp i oceną możliwości odprowadzania wód opadowych do gruntu – zgodnie z obowiązującymi przepisami; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

1) NUMER TERENU **– 59** 2) POWIERZCHNIA 0,03 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU **KD-X – CIĄG PIESZY**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU - nie ustala się.

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

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.

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

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

9) INNE ZAPISY

a) teren 59 KD-X położony jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka” - obowiązują warunki określone w § 8 ust. 1 pkt 2.”;

7) § 13 ust. 2 po pkt 14 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 15 w brzmieniu:

„15) obszary o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy.”.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu miejscowego traci moc część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej, uchwalonego uchwałą nr XX/473/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 maja 2008 roku.

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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Gdyni

dr inż. Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski

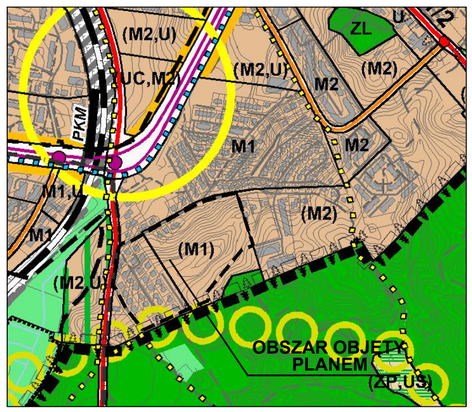
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XV/316/15
Rady Miasta Gdyni
z dnia 30 grudnia 2015 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY MAŁY KACK W GDYNI, REJON ULIC WIELKOPOLSKIEJ, SPOKOJNEJ I SOPOCKIEJ

RYSUNEK ZMIANY PLANU, skala 1 : 1000

1605z

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



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

STREFY URBANISTYCZNE

strefa miejska

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA

lokalne korytarze ekologiczne

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

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

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

M1 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY

otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

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

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MN1 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

MW1 — ZABUDOWA WIELORODZINNA - BUDYNKI ZAWIERAJĄCE DO 4 LUB 6 MIESZKAŃ

TERENY KOMUNIKACJI

KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE I ROWEROWE, PARKINGI

KD-D — DROGI I ULICE DOJAZDOWE

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

E — TERENY URZĄDZEŃ ELEKTOENERGETYCZNYCH

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

A | B | C — OBSZARY O ODMIENNYCH DOPUSZCZALNYCH WYSOKOŚCIACH ZABUDOWY

MINIMALNY ZAKRES PRZESTRZENNY ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI

TERENY POTENCJALNIE NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH

INFORMACJE I ZALECENIA

GRANICE TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

GRANICE OTULINY TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

WARSTWICE OBRAZUJĄCE UKSZTAŁTOWANIE TERENU, SŁUŻĄCE JAKO ODNIESIENIE DO OKREŚLANIA WYSOKOŚCI ZABUDOWY / WG ZASOBU GEODEZYJNEGO STAN NA 27.07.2006 r.

ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI I DRÓG WEWNĘTRZNYCH

42,50 — ZAKŁADANE RZĘDNE PROJEKTOWANYCH ULIC

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY MAŁY KACK W GDYNI, REJON ULIC WIELKOPOLSKIEJ, SPOKOJNEJ I SOPOCKIEJ

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK ZMIANY PLANU		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Alicja Kowalska upr.urbanistyczne NR 1665, POIU nr G 138/2002		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Agnieszka Jurecka mgr inż. arch. Magdalena Kołodziejska POIU nr G-293/2012		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Obruszewska upr. nr POM/0247/POOS/09		
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sągin		
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne NR 1662, POIU nr G-151/2002		
PLAN NR 1605z	DATA grudzień 2015	SKALA 1:1000	NR RYS. 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/316/15

Rady Miasta Gdyni

z dnia 30 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 22.07.2015 r. do 11.08.2015 r. Do projektu zmiany planu miejscowego, w ustawowym terminie tj. do dnia 25.08.2015 r., wniesione zostały 2 uwagi.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 3248/15/VII/U z dnia 15.09.2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu, 1 uwagę uwzględnił w części, 1 uwagi nie uwzględnił.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Gdyni przedstawił Radzie Miasta Gdyni projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej, wniesione przez niżej wymienione osoby:

1. Grzegorz Jasiński, Magdalena Jasińska, Idalia Andrasz, Agnieszka Andrasz – Kosek, Alicja Wajszczyk, Marian Czyż, Krystyna Świetlikowska, Ryszard Świetlikowski, Krzysztof Doliński, Lech Brdak, Marianna Brdak, Aleksandra Palom;

2. Krystyna Raczyńska reprezentowana przez Łukasza Kamińskiego.

Nie uwzględnia się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

Ad 1. **Grzegorz Jasiński, Magdalena Jasińska, Idalia Andrasz, Agnieszka Andrasz – Kosek, Alicja Wajszczyk, Marian Czyż, Krystyna Świetlikowska, Ryszard Świetlikowski, Krzysztof Doliński, Lech Brdak, Marianna Brdak, Aleksandra Palom** wnieśli o:

1) zniesienie 4 stref (A,B,C,D) dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 01 MN1,MW1;

2) podział terenu 01 MN1,MW1 na dwie części, dla których linią podziału byłaby planowana droga;

3) ustalenie, iż powstała po podziale terenu 01 MN1,MW1 część terenu graniczącą od północy ze strefami 02.1 MN1 i 02.2 MN1 (część północna), przeznaczona zostanie pod zabudowę jednorodzinną wolno stojącą i zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań;

4) ustalenie, iż powstała po podziale terenu 01 MN1,MW1 część terenu graniczącą od południa ze strefą oznaczoną w projekcie jako 38 ZE (część południowa) przeznaczona zostanie pod zabudowę jednorodzinną wolno stojącą i zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 8 mieszkań;

5) zmianę zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania w części północnej terenu (do 4 mieszkań), w ten sposób, że:

   a) wysokość zabudowy wynosić będzie 8,0 m (2 kondygnacje nadziemne) licząc od poziomu projektowanej ulicy wewnętrznej biegnącej przez centralną część zespołu zabudowy;

   b) szerokość elewacji wynosić będzie dla elewacji dłuższej do 16,0 m, a dla elewacji krótszej do 14,0 m;

   c) ustali się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami/segmentami budynków o szerokości min. 10,0 m;

   d) jedynym dopuszczalnym rodzajem dachu będzie dach stromy;

6) zmianę zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania w części południowej terenu (do 8 mieszkań), w ten sposób, że:

a) wysokość zabudowy wynosić będzie 14,0 m (4 kondygnacje nadziemne) licząc od poziomu projektowanej ulicy wewnętrznej biegnącej przez centralną część zespołu zabudowy;

b) szerokość elewacji wynosić będzie dla elewacji dłuższej do 16,0 m, a dla elewacji krótszej do 14,0 m;

c) ustali się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami/segmentami budynków o szerokości min. 10,0 m;

d) jedynym dopuszczalnym dachem będzie dach stromy;

7) zmianę zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu na obu terenach powstałych po podziale terenu 01 MN1,MW1, w ten sposób, że:

a) dopuszcza się realizację ścieżek, urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury o łącznej powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni tych terenów;

b) wyłącza się możliwość usunięcia istniejących zadrzewień służących umocnieniu skarp oraz zboczy na terenach wyłączonych z zabudowy;

8) wyłączenie możliwości podziału nieruchomości polegającego na wydzieleniu działek geodezyjnych składających się w całości lub w przeważającej mierze z terenów wyłączonych z zabudowy.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

- częściowo w zakresie pkt. 5 lit. b – korygując dopuszczalną szerokość elewacji dłuższej z 18,0 m do 17,0 m – w części północnej terenu;
- w zakresie pkt. 5 lit. c – ustalając zwiększenie minimalnej odległości między budynkami z 8,0 m do 10,0 m - w części północnej terenu;
- częściowo w zakresie pkt. 7 lit. a – dopuszczając realizację ścieżek, urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni terenów wyłączonych z zabudowy – do zagospodarowania zielenią;
- w zakresie pkt. 7 lit. b – ustalając zachowanie istniejącego zadrzewienia służącego umocnieniu skarp oraz zboczy i dopuszczając wyłącznie uzasadnione usunięcie zadrzewień, pod warunkiem dokonania nasadzeń zamiennych;
- w zakresie pkt. 8 – ograniczając możliwość podziału terenu 01 MN1,MW1 na działki budowlane, co zapewni jednorodną zabudowę i kompleksowe zagospodarowanie całego terenu jako jednej nieruchomości.

Nieuwzględnienie części uwagi – w zakresie dotyczącym pkt. 1, 2, 3, 4, 5 lit. a, 5 lit. b, 5 lit. d, 6 lit. a, 6 lit. b, 6 lit. c, 6 lit. d 7 lit. a – **przez Radę Miasta Gdyni uzasadniono następująco** :

Ad 1) W projekcie zmiany planu ustalono wysokość zabudowy w metrach od poziomu projektowanej ulicy wewnętrznej. Dodatkowo, ze względu na duże zróżnicowane poziomu terenu (od ok. 116 – 126 m n.p.m) wprowadzono regulację mającą na celu ustalenie dopuszczalnej wysokości w m n.p.m. w obrębie poszczególnych stref, przy założeniu wykonania na części terenu niewielkich niwelacji. Takie ustalenie ma wykluczyć nadmierne podniesienie poziomu terenu w miejscach naturalnych obniżeń i zapewnić narastanie wysokości zabudowy zgodnie z ukształtowaniem terenu.

Ad 2) Podział terenu 01 MN1,MW1 na odrębne części wydzielone liniami rozgraniczającymi nie jest uzasadniony ze względu na to, że obie części terenu będą miały to samo przeznaczenie oraz bardzo podobne warunki zabudowy i zagospodarowania. Odmienne ustalenia dla obu obszarów zostaną zawarte w tekście planu.

Ad 3) Ad 4) Nie została zmieniona liczba kondygnacji, zatem nie ma przesłanek do zmiany liczby mieszkań.

Ad 5a) Pozostawiono ustalenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych od poziomu projektowanej ulicy. Projekt zmiany planu dopuszcza realizację trzeciej kondygnacji pod warunkiem realizacji jej na maks. 75% powierzchni całkowitej drugiej kondygnacji i jej wycofania od strony terenów wyłączonych z zabudowy – do zagospodarowania zielenią. Ustalenie parametru wycofania

3- ciej kondygnacji o minimum 4 m, zapewni właściwe wpisanie nowoprojektowanej zabudowy w krajobraz widziany od strony ul. Wzgórze Bernadowo – optyczne zmniejszenie kubatur.

Ad 5b) Długość krótszych elewacji nie ma istotnego znaczenia – z obszaru zrealizowanego osiedla położonego poniżej wzniesienia elewacje te nie będą widoczne lub widoczne w bardzo dużym skrócie perspektywicznym.

Ad 5d) 6d) Pozostawiono dopuszczenie realizacji dachów płaskich. Nowa zabudowa będzie miała formę tarasową, a zachowany istniejący pas zieleni na zboczu wzniesienia, stanowić będzie naturalną izolację pomiędzy dwiema różnymi formami zabudowy.

Ad 6a) Podniesienie do 4 kondygnacji zabudowy na obszarze południowym byłoby niewłaściwe, ze względu na położenie na skraju terenu zabudowy, na zboczu wzniesienia - w bezpośrednim sąsiedztwie terenów lasów i zieleni.

Ad 6b) Zmniejszenie szerokości elewacji budynków planowanych w południowej części terenu nie jest uzasadnione – elewacje te nie będą widoczne z obszaru istniejącego osiedla.

Ad 6c) Brak uzasadnienia dla zwiększania odległości pomiędzy segmentami w południowej części terenu.

Ad 7a) Ograniczenie wielkości powierzchni dla realizacji ścieżek, urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury do 5% powierzchni terenów wyłączonych z zabudowy, byłoby zbyt daleko idące – uniemożliwiłoby optymalne zagospodarowanie terenów zieleni. Powierzchnia obu części terenów wyłączonych z zabudowy wynosi 10 600 m^2, z czego 5% to 530 m^2. Jest to powierzchnia niezbędna dla urządzenia ścieżki o szerokości ok. 2,0 m biegnącej przez jeden teren wyłączony z zabudowy. Wnioskowany wskaźnik uniemożliwiłby realizację nawet niewielkich terenów z urządzeniami rekreacyjnymi lub obiektami małej architektury i realizację ścieżki w obrębie drugiego terenu.

Ad 2. **Krystyna Raczyńska reprezentowana przez Łukasza Kamińskiego** wniosła o:

1) ustanowienie zakazu zabudowy dla obszaru objętego granicami zmiany mpzp.

Nieuwzględnienie uwagi przez Radę Miasta Gdyni uzasadniono następująco:

Sporządzana zmiana planu nie wprowadza zabudowy na terenach przeznaczonych w obowiązującym planie pod tereny lasów i zieleni. Zmiana dozwala adaptację zabudowy istniejącej oraz wprowadza korekty warunków zabudowy na terenie dotychczas niezabudowanym, przeznaczonym w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dopuszczając dodatkowo zabudowę wielorodzinną w małych domach mieszkalnych.

Zarzuty do prognozy oddziaływania na środowisko nie są uzasadnione. W prognozie zostały uwzględnione zmiany środowiskowe, które powstaną na skutek realizacji ustaleń zmiany planu. Pomiary stężenia dwutlenku siarki i dwutlenku azotu przyjęto wg aktualnego Programu ochrony powietrza. W prognozie ocenione zostały walory przyrodnicze obszaru.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/316/15

Rady Miasta Gdyni

z dnia 30 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

1. Na obszarze opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:

a) przebudowę ulicy dojazdowej 43 KD-D;

b) budowę ciągów pieszych 55 KD-X, 56 KD-X, 58 KD-X;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

a) rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej;

b) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej;

c) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej.

2. Budowa i modernizacja ulic, ciągów pieszych 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.