

# UCHWAŁA NR \_\_\_\_/\_\_\_\_/2015 Rady Miasta Gdyni z dnia \_\_\_\_ 2015 roku

## w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zmianami<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami<sup>2</sup>) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

### § 1

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 roku, zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdynia z dnia 15 stycznia 2014 roku.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda, uchwalonego uchwałą nr XXI/507/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 czerwca 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 13 sierpnia 2008 r., Nr 90, poz. 2319). Zmiana oznaczona jest numerem ewidencyjnym 1302z i obejmuje tereny oznaczone w planie miejscowym symbolami: 16 MN2, 20 MN1 i 27 MN1,U, o powierzchni 0,60 ha.

### § 2

1. Do części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda, 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 3 lub 4 mieszkań**

Teren zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 3 lub 4 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 i d - w brzmieniu:

„c) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliższej położonego krawężnika, a w przypadku jego braku od rzędnej najbliższej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy; budynek nie powinien przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku poz. 645 poz. 1318 z 2014 roku poz. 379 poz. 1072.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku poz. 951 poz. 1445 z 2013 roku poz. 21 poz. 405 poz. 1238 poz. 1446, z 2014 roku poz. 379 poz. 768 poz. 1133, z 2015 roku poz. 22.

- d) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.; budynek nie powinien przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu.”;
- 3) w § 12 w ust. 2 dotychczasową kartę terenu nr 16 MN2 zastępuje się kartami terenu nr 16.1 MN2 i 16.2 MN2, MW1 w brzmieniu:

#### **„KARTA TERENU**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1302**

- 1) NUMER TERENU **16.1**
- 2) POWIERZCHNIA 0,13 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA**
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) teren położony jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt;
  - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;
  - c) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
    - grupa A - obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      - i) dom bliźniaczy, ul. Wieniawskiego 3 i 3a.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 0,70;
  - b) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych i do 36,5 m n.p.m.;
  - c) rodzaj dachu - dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci  $45^{\circ} \pm 2^{\circ}$ ;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczających ciągu 54 KD-X;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 pow. działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% pow. działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
  - h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
  - b) ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 250 m<sup>2</sup>.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) drogi – dojazd od ciągu 54 KD-X;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;
  - c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

### KARTA TERENU

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1302

- 1) NUMER TERENU **16.2**
  - 2) POWIERZCHNIA 0,13 ha
  - 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 3 MIESZKAŃ**
  - 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
    - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
  - 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
    - a) teren położony jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt;
    - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.
  - 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
    - a) intensywność zabudowy – do 0,90;
    - b) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych i do 36,5 m n.p.m.;
    - c) rodzaj dachu - dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci  $45^{\circ} \pm 2^{\circ}$ ;
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 2,0 i 4,0 m od linii rozgraniczających ciągu 53 KD-X, zgodnie z rysunkiem planu;
    - e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 pow. działki budowlanej;
    - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% pow. działki budowlanej;
    - g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
  - 7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
    - a) na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
    - b) ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;
    - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 300 m<sup>2</sup>.
  - 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
  - 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
    - a) drogi – dojazd od ciągu 53 KD-X;
    - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;
    - c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
  - 10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
  - 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.”;
- 3) w § 12 w ust. 2 po karcie terenu nr 18 MN1,U dodaje się kartę terenu nr 19 MN1 w brzmieniu:

### „KARTA TERENU

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1302

- 1) NUMER TERENU **19**
- 2) POWIERZCHNIA 0,15 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA**
- 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
  - a) część terenu położona jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
  - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;
  - c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują

ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:

- grupa A - obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) willa, ul. Chopina 6,

- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 0,50;
  - b) wysokość zabudowy – do 1 kondygnacji nadziemnej + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym i do 9,0 m;
  - c) rodzaj dachu – dachy strome o nachyleniu połaci  $45^{\circ} \pm 2^{\circ}$  oraz zgodnie z geometrią istniejących dachów;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczających ciągu 51 KD-X;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 pow. działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
  - h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
  - a) ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;
  - b) powierzchnia działek budowlanych powstających w wyniku wtórnego podziału lub scalenia istniejących działek budowlanych - min. 500 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych, mniejszych niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu lub wydzielonych w wyniku wytyczenia pasów drogowych.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) drogi – dojazd od ciągów 51 KD-X, 54 KD-X;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;
  - c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.”;
- 4) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 19-24 MN1 otrzymuje brzmienie:

**„KARTA TERENU**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1302**

- 1) NUMER TERENU **20** 2) POWIERZCHNIA 0,17 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA**
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) teren położony jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
  - b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 0,70;
  - b) wysokość zabudowy – do 1 kondygnacji nadziemnej + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym i do 9,0 m;
  - c) rodzaj dachu – dachy strome o nachyleniu połaci  $45^{\circ} \pm 2^{\circ}$  oraz zgodnie z geometrią

- istniejących dachów,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczających ciągów 51 KD-X, 53 KD-X, 54 KD-X;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 pow. działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
  - h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
  - b) ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;
  - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - min. 350 m<sup>2</sup>.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) drogi – dojazd od ciągów 51 KD-X, 53 KD-X, 54 KD-X;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;
  - c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA** – dla działki nr 1353/251 - 30%, dla pozostałych działek - 0%.
- 11) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.”;
- 3) w § 12 w ust. 2 po dotychczasowej karcie terenu nr 19-24 MN1 dodaje się kartę terenu nr 21-24 MN1 w brzmieniu:

#### **„KARTA TERENU**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1302**

- |                 |           |                 |         |
|-----------------|-----------|-----------------|---------|
| 1) NUMER TERENU | <b>21</b> | 2) POWIERZCHNIA | 0,34 ha |
|                 | <b>22</b> |                 | 0,42 ha |
|                 | <b>23</b> |                 | 0,18 ha |
|                 | <b>24</b> |                 | 0,25 ha |
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA**
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - b) na terenach 21, 24 MN1 w projekcie nowej zabudowy należy w maksymalnym stopniu uwzględnić ochronę naturalnego ukształtowania skarp.
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) tereny 21, 23 MN1 oraz część terenów 22, 24 MN1 położone są w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
  - b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;
  - c) na terenach 22, 23 MN1 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:  
- grupa A - obiekty o wysokich walorach kulturowych:

- ii) willa, ul. Paderewskiego 12;
  - grupa B - obiekty o walorach kulturowych:
    - i) dom, ul. Matejki 4-6,
    - ii) dom, ul. Matejki 8,
    - iii) dom, ul. Matejki 1.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy:
    - dla terenów 22, 23 MN1 – do 0,50,
    - dla terenów 21, 24 MN1 – do 0,70;
  - b) wysokość zabudowy:
    - dla terenów 22, 23 MN1 – do 1 kondygnacji nadziemnej + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym i do 9,0 m,
    - dla terenu 21, 24 MN1 – do 3 kondygnacji nadziemnych i do 11,0 m, przy czym wysokość mierzona od poziomu przyległej ulicy Paderewskiego nie może przekroczyć 2 kondygnacji i 9 m dla dachów stromych, 8 m dla dachów płaskich;
  - c) rodzaj dachu:
    - dla terenów 22, 23, 24 MN1 – dachy strome o nachyleniu połaci  $45^{\circ} \pm 2^{\circ}$  oraz zgodnie z geometrią istniejących dachów,
    - dla terenu 21 MN1 – dachy strome o nachyleniu połaci  $45^{\circ} \pm 2^{\circ}$  lub dachy płaskie;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - dla terenu 21 MN1 – przednia - 4,0 m od linii rozgraniczających ciągów 51 KD-X i 53 KD-X, tylna – od 16 – 18 m od linii rozgraniczających ciągów 51 KD-X, 53 KD-X oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenu 22 i 23 MN1 – 4,0 m od linii rozgraniczających ciągów 51 KD-X, 52 KD-X,
    - dla terenu 24 MN1 – 4,0 m od linii rozgraniczających ciągu 51 KD-X;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 pow. działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki budowlanej;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
  - h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
  - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;
  - b) powierzchnia działek budowlanych powstających w wyniku wtórnego podziału lub scalenia istniejących działek budowlanych - min. 500 m<sup>2</sup>, dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych, mniejszych niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu lub wydzielonych w wyniku wytyczenia pasów drogowych.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenów 21, 24 MN1 (zgodnie z rysunkiem planu) stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) drogi – dojazd od ciągów 51 KD-X, 52 KD-X, 53 KD-X, 54 KD-X;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;
  - c) na terenie 23 MN1 ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E, dopuszcza się zmianę jego wielkości i lokalizacji w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
  - d) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – dla terenu 21 MN1 - 30%, dla pozostałych terenów – nie dotyczy.  
INNE ZAPISY – nie ustala się.”.

- 5) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 27 MN1,U otrzymuje brzmienie:

**„KARTA TERENU**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1302**

- 1) NUMER TERENU **27** 2) POWIERZCHNIA **0,30 ha**
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA**
- a) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa wielorodzinna.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) część terenu położona jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;
- c) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:
- grupa B - obiekty o walorach kulturowych:
    - i) dom, ul. Ejsmonda 4.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 0,70;
- b) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,0 m od poziomu ulicy;
- c) rodzaj dachu – dachy płaskie; od strony ulicy 44 KD-L (ul. B. Prusa) dopuszcza się dachy strome, o nachyleniu połaci  $45^{\circ} \pm 2^{\circ}$ ;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 43 KD-L 1/2 i 3,0 m od linii rozgraniczających ulicy 44 KD-L 1/2, dla działek przy ul. Ejsmonda 6 i 8 - wzdłuż linii rozgraniczających ulicy 43 KD-L 1/2;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 pow. działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej;
- g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- i) na działce budowlanej składającej się z działek nr 1695/150 i nr 1692/149 dopuszcza się sytuowanie budynku, ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od zachodniej i północnej linii rozgraniczającej terenu;
- j) na działkach nr 1717/267 i nr 266 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy wspólnej granicy, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce;
- k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- b) ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 750 m<sup>2</sup>, dopuszcza się

realizację zabudowy na działkach budowlanych, mniejszych niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu lub wydzielonych w wyniku wytyczenia pasów drogowych.

- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) drogi – dojazd od ulic: 43 KD-L 1/2, 44 KD-L 1/2;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;
  - c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.”.

### **§ 3**

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda, 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 Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda, uchwalonego uchwałą nr XXI/507/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 czerwca 2008 roku.

### **§ 4**

Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 2 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***

***Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski***