UCHWAŁA NR XII/397/19
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 25 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Leszczynki w Gdyni, rejon ulic Morskiej i Działdowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.[2)]) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Leszczynki w Gdyni, rejon ulic Morskiej i Działdowskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Leszczynki w Gdyni, rejon ulic Morskiej i Działdowskiej, oznaczony numerem ewidencyjnym 0807, obejmujący obszar o powierzchni 4,26 ha, którego granice przebiegają:
– od północy – wzdłuż ul. Morskiej,
– od wschodu – wzdłuż ul. E. Kwiatkowskiego,
– od południa – wzdłuż terenów szkolnych (Szkoła Podstawowa nr 29) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
– od zachodu – wzdłuż ul. Działdowskiej,
zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 02 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:
1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
   a) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**
   W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej;
2) Tereny zabudowy usługowej:
   a) **U – Zabudowa usługowa**
   Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu;
   b) **UC – Zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;**
3) Tereny komunikacji:
   a) **KD-L j/p – Drogi publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu).

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1696.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, 1696.

3. Funkcja wyłączona jest to sposób użytkowania niepożądany na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczony.

4. 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.

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

6. 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 standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
2) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
3) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska.

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

§ 4

1. Na obszarze objętym planem nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu chronione na podstawie odrębnych przepisów.

2. 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

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
1) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych wg poniższych zasad:
   a) **obiekty inżynierskie, budowle obronne o walorach kulturowych** obejmujące:
      – zespół schronów przeciwlotniczych, ul. Morska 189 (części obiektów poza obszarem objętym planem);
   b) obowiązuje ochrona formy zewnętrznej i całości struktury podziemnej oraz wyrazu architektonicznego budowli obronnych wymienionych w pkt 1 lit. a;
2) dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne;
3) w przypadku odkrycia na terenie obiektów innych niż wymienione w pkt 1 lit. a, obowiązują przepisy odrębne.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):

1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
   a) drogę lokalną 02 KD-L 1/2 – ul. Działdowską (ulica częściowo poza obszarem objętym planem);
2) na obszarze objętym planem ustala się uzupełniający układ przestrzeni ogólnodostępnych obejmujący:
   a) ciągi piesze na terenach nie należących do miasta;
   b) strefę dojścia do usług zlokalizowanych w parterach budynków od strony ul. Morskiej;
3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca; w zagospodarowaniu terenu i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
   b) zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
   c) 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 celu ujednolicenia rozwiązań stosowanych w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

2. W sąsiedztwie skrzyżowań z drogami publicznymi, na których nie zastosowano narożnych ścięć linii rozgraniczających o wymiarach co najmniej 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności 5 m x 5 m.

3. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 7

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

2. Teren 01 U/MW3,UC położony jest na obszarze zabudowy śródmiejskiej – w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów w obrębie zespołów zabudowy:
1) w obrębie terenu 01 U/MW3,UC zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów; na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej, a także w przypadku nadbudowy lub rozbudowy, należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań;
2) program parkingowy w obrębie zespołów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;
3) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową

jest udostępnienie całej powierzchni terenu wynikającej ze wskaźnika min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) na obszarze objętym planem znajdują się tereny ze stokami o spadkach co najmniej 15º – wskazane na rysunku planu (na podstawie numerycznego modelu terenu z 2017 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) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: E. Kwiatkowskiego i Morskiej (ulice poza obszarem objętym planem), występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców. W razie lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy od strony ww. ulic należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową lub pomieszczeniami niewymagającymi ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów wentylacyjnych itp.);
3) obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie oraz planowanego lotniska cywilnego, dla którego prowadzony jest proces uruchamiania (przeważająca część lotniska położona jest na terenie gminy Kosakowo). Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy Prawo lotnicze oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska:
   a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych, wyznaczonej na podstawie ww. rozporządzenia; powierzchnia ograniczająca została przedstawiona na rysunku planu za pomocą poziomic – linii łączących punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na takiej samej wysokości nad poziomem morza. Wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska. Na rysunku wskazano zasięg powierzchni ograniczających ustalonych dla lotniska wojskowego, które są bardziej restrykcyjne niż dla planowanego lotniska cywilnego;
4) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 14.

§ 9

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 14 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi: ul. Działdowską (ulica częściowo poza obszarem objętym planem), ul. Morską, ul. E. Kwiatkowskiego (ulice poza obszarem objętym planem);
2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
   a) przebudowa drogi lokalnej 02 KD-L 1/2 – ul. Działdowskiej;

b) przebudowa, rozbudowa skrzyżowania ul. Działdowskiej z ul. Morską;

3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
   a) dla nowoprojektowanej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c:
      – min. 0,9 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 1,8 stanowiska na 1 mieszkanie o pow. użytkowej większej niż 75 m^2,
      – 1-3 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług,
      – 1-2 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej biur;
   b) 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;
   c) 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;

4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
      – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe – min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie;
   b) obiekty usługowe i biura:
      – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 punkt usługowy,
      – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej biur;

5) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących nieruchomości w obrębie całych zespołów zabudowy bądź ich części;

6) 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 sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) z terenów dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej lub do ziemi;
   b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ;
   c) dla opóźnienia spływu wód opadowych do kolektora zbiorczego w ul. Morskiej należy wykonać zbiorniki retencyjne kanałowe na kanale w ul. Działdowskiej oraz wykonać zbiornik retencyjny na terenie 01 U/MW3,UC;

4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
   b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, w przypadku:
      – obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
      – obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;

6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; lokalizacja stacji na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego; 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: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
9) inne zasady:
   a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c;
   b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku, gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
   c) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych;
   d) określone w kartach terenów intensywności wykorzystania terenu, wysokości zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

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

2. Zawarte w kartach terenów wymagania parkingowe oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: gabaryty obiektów budowlanych i nieprzekraczalne linie zabudowy – 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 13

Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) ***„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 zabudowy w sytuacjach określonych w karcie terenu;

2) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);

3) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

4) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób; dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby stanowisk postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie stanowisk postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub równolegle z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej;

5) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką.

§ 14

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0807

1) POWIERZCHNIA – 4,20 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U/MW3,UC – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m^2**;

b) usługi wymagane są w parterach budynków realizowanych od strony ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu – wzdłuż ul. Morskiej;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;

b) wzdłuż ul. E. Kwiatkowskiego i ul. Morskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2;

c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

d) część terenu, wyłączona z zabudowy, oznaczona na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi rekreacji oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajduje się podziemna część obiektu objętego ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1 i 2:

– obiekty inżynierskie, budowle obronne o walorach kulturowych obejmujące:

i) zespół schronów przeciwlotniczych, ul. Morska 189 (części obiektów poza obszarem objętym planem).

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

– w strefie A – do 6,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 3,7, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 3,
– w strefie B – do 5,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 3,2, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 3;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: do 55 m i do 83 m n.p.m.; przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać wysokości 84,5 m n.p.m.,
i) w obszarze lokalizacji niższej zabudowy, określonym na rysunku planu, wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: do 36 m i do 64 m n.p.m.; przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać wysokości 65,5 m n.p.m.,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 3;

c) rodzaj dachu – płaski;

d) linie zabudowy:
– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
– nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie dwóch pierwszych kondygnacji od strony ul. Morskiej – zgodnie z rysunkiem planu;

e) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki, jeżeli będzie on przylegał do budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce budowlanej;

f) ustala się wymóg zachowania prześwitów w elewacji zespołu zabudowy na terenie 01 U/MW3,UC od strony ul. Morskiej (powyżej dwóch pierwszych kondygnacji) w celu zachowania widoków na wzgórza Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;

g) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 3;

h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 3;

i) przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy od ul. Morskiej w kierunku terenu szkoły, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;

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

k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie zespołów zabudowy określono w § 7 ust. 3 pkt 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) dopuszcza się podział terenu na działki na podstawie projektu zagospodarowania terenu opracowanego dla całego terenu 01 U/MW3,UC.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;

b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:
– od drogi 02 KD-L 1/2 – ul. Działdowska (ulica częściowo poza obszarem objętym planem),
– dopuszcza się zjazd (wjazd i wyjazd) z ul. Morskiej (ulica poza obszarem objętym planem),
– dopuszcza się wyłącznie wyjazd z łącznicy Trasy Kwiatkowskiego (ulica poza obszarem objętym planem), przy spełnieniu obowiązujących przepisów odrębnych;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3, 4 i 5, przy czym maksymalna liczba stanowisk postojowych dla samochodów ogółem do realizacji na terenie wynosi 1800;

c) na terenie ustala się lokalizację zbiornika retencyjnego dla opóźnienia spływu wód do kolektora zbiorczego w ul. Morskiej;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0807

1) POWIERZCHNIA – 0,06 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Działdowska.**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) zgodnie z rysunkiem planu, częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym planem.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) w północnej części terenu ustala się rejon lokalizacji zbiornika retencyjnego dla opóźnienia spływu wód do kolektora zbiorczego w ul. Morskiej;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
a) w przekroju ulicy (pas drogowy częściowo poza obszarem objętym planem) przewidzieć trasę rowerową;
b) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;
c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
d) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Leszczynki w Gdyni, rejon ulic Morskiej i Działdowskiej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie dwóch pierwszych kondygnacji od strony ul. Morskiej;
6) linie podziałów terenów na strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
7) obszary lokalizacji niższej zabudowy o wysokości określonej w karcie terenu;
8) ciągi usługowe w parterach;
9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – obiekty inżynierskie, budowle obronne o walorach kulturowych;
10) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
11) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny).

Ponadto na rysunku planu zestawiono w formie tabelarycznej wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 16

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

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

§ 17

1. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Leszczynki w Gdyni, rejon ulic Działdowskiej i Modlińskiej uchwalonego uchwałą nr XVII/401/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska