

UCHWAŁA NR XXIV/504/12

Rady Miasta Gdyni

z dnia 31 października 2012 roku

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz - Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami¹) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego, uchwalonego uchwałą nr XXX/668/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 22 lipca 2009 r. Nr 94, poz. 1931). Zmiana oznaczona jest numerem ewidencyjnym 0806z i obejmuje obszar o powierzchni 2,31 ha, w tym:

- 1) tereny przy ulicy Leszczynki oznaczone w zmianie planu miejscowego symbolami 006 MN3, 007 MN3, 008 MN2, MW1 i 171 KDW-X (poprzednie oznaczenia 006 MN3, 007 MN3, 008 MN2 i 171 KDW-X) o łącznej powierzchni 1,56 ha,
- 2) tereny pomiędzy ulicami Komandorską i Mrongowiusza oznaczone w zmianie planu miejscowego symbolami 054 MN2, MW1 i 070 MW3 (poprzednie oznaczenia 054 MN2 i 070 MW3) o łącznej powierzchni 0,75 ha,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Do części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego wprowadza się następujące zmiany:

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

„MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 (lub do 6) mieszkań

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4 lub do 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. 2 karta terenów nr 006-007 MN3 otrzymuje brzmienie:

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 roku Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 roku Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 roku Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 roku Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 roku Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 roku Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 roku Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40 poz. 230, z 2011 r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887, z 2012 r. poz. 567.

- dla zabudowy wolno stojącej – 600 m² i 15,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m² i 12,0 m,
 - dopuszcza się realizację zabudowy bliźniaczej lub skrajnego segmentu w zabudowie szeregowej na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 250 m² i 7,5 m,
 - dla zabudowy szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 200 m² i 7,5 m.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu 007 MN3, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) na terenach występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 KV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 115 KD-D 1/2 i ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego 171 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 0 %.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.”;
- 3) w § 12 w ust. 2 po karcie terenów nr 006-007 MN3 dodaje się kartę terenu nr 008 MN2,MW1 w brzmieniu:

„KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806z

- 1) NUMER TERENU - **008**
- 2) POWIERZCHNIA - 0,84 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYMKACH ZAWIERAJACYCH DO 4 MIESZKAŃ
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) na terenie ustala się teren wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, na terenie wyłączonym z zabudowy dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,70,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,90,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,90 (do 4 – mieszkań);
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + kondygnacja w poddaszu; dopuszcza się podwyższenie w/w wysokości zabudowy o 1,5 m – odpowiednio do 13,5 m w miejscach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu,
 - szerokość elewacji frontowej – do 15,0 m;
 - c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci – 35°- 40°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu, dopuszcza się okna połaciowe; dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz

- parterowych części budynków; dopuszcza się dach płaski na działkach 515/85 i 512/85 pod warunkiem, realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku);
- d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczających ulic 116 KD-D 1/2, ciągu pieszo – jezdni 151 KD-X i ciągu pieszego 153 KD-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) i dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
 - dopuszcza się realizację zabudowy w obrysie istniejących ścian piwnic na działce 512/85;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % pow. działki budowlanej;
 - h) 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 przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej i minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m² i 12,0 m,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 225 m² na 1 mieszkanie;
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy wolno stojącej na działkach budowlanych mniejszych od ustalonych, wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 400 m².
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 116 KD-D 1/2 – ul. Dembińskiego i ciągów pieszo-jezdnych – 151 KD-X, 171 KDW-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA – 30 %.**
- 11) **INNE ZAPISY – nie ustala się.”;**
- 4) w § 12 w ust. 2 w dotychczasowej karcie terenów nr 008-009-010 MN2:
- a) pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

- a) funkcja adaptowana – budynek mieszkalny wielorodzinny na działce nr 139 i na cz. działki nr 820/132.
- 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** – nie ustala się.
- 6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,75,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,90,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – do 1,2;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- wysokość zabudowy – dla zabudowy jednorodzinnej – do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych; dla zabudowy wielorodzinnej – do 11,0 m, dla budynku usytuowanego na granicy działki nr 140 w nawiązaniu do wysokości budynku na działce nr 139,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 2,0 m od linii rozgraniczających ulicy 106 KD-Z 1/2, 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 109 KD-L 1/2, 110 KD-L 1/2 i ciągu pieszo – jezdni 138 KD-X oraz zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się usytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 140 przy granicy działki nr 139;
- f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy bliźniaczej (gdy ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy wielorodzinnej MW1 – do 0,35;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
- h) 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 przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- j) nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
- k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- dla zabudowy wolno stojącej – 400 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 250 m²,
 - dla zabudowy wielorodzinnej do 6 mieszkań – minimum 80 m²/mieszkanie,
 - minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów infrastruktury technicznej.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) na terenach występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 KV - obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.

- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulic: 106 KD-Z 1/2 – ul. Komandorska, 109 KD-L 1/2 – ul. Donimirskiego, 110 KD-L 1/2 – ul. Mireckiego, ciągu pieszo – jezdni 138 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 10) STAWKA PROCENTOWA – 0 %.
 - 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.”;
- 7) w § 12 w ust. 2 karta terenu nr 070 MW3 otrzymuje brzmienie:

„KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0806z

- 1) NUMER TERENU - **070**
- 2) POWIERZCHNIA - 0,18 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (i zamieszkania zbiorowego).
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,5;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej – do 50,0 m;
 - c) rodzaj dachu – płaski;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 2,0 m od linii rozgraniczających i wzdłuż linii rozgraniczających ulicy 106 KD-Z 1/2, 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 110 KD-L 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni 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 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 przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - h) na terenie należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 2 m²/10 m² powierzchni użytkowej mieszkań;
 - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m².
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) na terenie występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulic: 106 KD-Z 1/2 – ul. Komandorska, 110 KD-L 1/2 – ul. Mireckiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.”.

§ 3

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku zmiany planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia zmiany planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych,
- 6) tereny wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
- 7) drzewa objęte ochroną zachowawczą.

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

3. W granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu miejscowego traci moc część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego, uchwalonego uchwałą nr XXX/668/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r. Nr 94, poz. 1931).

§ 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 zmianie planu, 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. Stanisław Szwabski

Załącznik nr 2

do uchwały nr XXIV/504/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 października 2012 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz - Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz - Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 17 sierpnia 2012 r. do 18 września 2012 r. Do projektu zmiany planu miejscowego złożone zostały 2 uwagi, w ustawowym terminie (tj. do dnia 2 października 2012 r.).

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 8120/12/VI/U z dnia 9 października 2012 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu, 1 uwzględnił w części, 1 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz - Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego, które wniosły następujące osoby:

1. Ożarowski Andrzej – data wpływu 17.09.12 r.
2. Kaczmarek Krzysztof oraz Chmielewska Sylwia – data wpływu 02.10.12 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Ożarowski Andrzej złożył następujące uwagi:
 - 1) Dotyczy ilości mieszkań – wprowadzić zapis dla przedmiotowej działki do 9 mieszkań. Z zapisu o intensywności zabudowy i powierzchni wynika, iż pow. projektowanych lokali musiałaby wynosić ok. 80 m² – takie lokale sprzedają się najtrudniej.
 - 2) Usunąć zapis w pkt 6b dla budynku usytuowanego na granicy działki 140 w nawiązaniu do budynku na działce 139.
Wysokość budynku na działce 140 wynosi ok. 8,5 m co daje różnicę 2,5 m w stosunku do pozostałych budynków, ta różnica wysokości jest prawie wystarczająca dla budowy garażu, ww. garaż nie może być garażem podziemnym z uwagi na ukształtowanie terenu oraz wjazd od ul. Mrongowiusza.
Poprzednia wysokość budynku określona w decyzji nr RAA-I-6378/7331/395/07/215/8/LK z dnia 24.06.2008 r. wynosiła 12 m i o taką wysokość postuluję w zapisie planu.

Nieuwzględnienie uwag uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie zmiany planu na działce nr 140 istnieje możliwość realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego zawierającego 6 mieszkań o średniej wielkości lokalu mieszkalnego ok. 60-65 m².

Ad 2) Decyzja o warunkach zabudowy z dnia 24.06.2008 r. została wydana na podstawie analizy cech zabudowy istniejącej, w szczególności zabudowy istniejącej przy ulicy Mrongowiusza. Dla planowanej zabudowy ustalono wysokość 12 m – jak dla budynku nr 16 przy ul. Mrongowiusza-Mireckiego. Budynek przy ul. Mrongowiusza-Mireckiego 16, do którego odwołuje się analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu to budynek, który posiada 3 kondygnacje nadziemne + poddasze nieużytkowe. W czasie wydawania decyzji nie istniał jeszcze budynek na działce 139 – graniczący z planowanym budynkiem na działce 140.

Istniejący budynek na działkach nr 139 i 820/132 posiada zmienną wysokość: od ok. 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych (od strony ul. Mrongowiusza) do ok. 12,0 m i 4 kondygnacji nadziemnych (od strony ul. Komandorskiej).

Dopuszczona w projekcie zmiany planu wysokość zabudowy dla budynku usytuowanego na granicy działki nr 140 nawiązuje do wysokości budynku istniejącego na działce nr 139, do którego ma przylegać. Jest to zapis właściwy zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, stworzenie

harmonijnej całości z już istniejącym budynkiem. Wysokość ta odpowiada także wysokości budynku przy ul. Mrongowiusza-Mireckiego 16.

2. Kaczmarek Krzysztof oraz Chmielewska Sylwia złożyli następujące uwagi:

1) Zwiększenie powierzchni zabudowy do 192 m².

Na działce są fundamenty o pow. ok. 192 m² i chcielibyśmy je wykorzystać do budowy. Ze względu na bardzo małą powierzchnię działki taka powierzchnia zabudowy byłaby całkowicie uzasadniona. Budynek nie będzie stał w szeregu z innymi budynkami a z trzech stron otoczony jest skarpą i laskiem.

2) Możliwość realizacji trzeciej kondygnacji na całej powierzchni rzutu drugiej kondygnacji.

Jedną z koncepcji planowanego budynku przewiduje nawiązanie do istniejącej w pobliżu zabudowy. 3 równe kondygnacje, dach płaski.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagi w części w n.w. sposób:

Ad 1) Uwaga uwzględniona poprzez dopuszczenie realizacji zabudowy w obrysie istniejących ścian piwnic na działce 512/85.

Nieuwzględnienie części uwag uzasadnia się następująco:

Ad 2) W rejonie działki nr 512/85 przeważająca część zabudowy posiada 3 kondygnacje, w tym jedną kondygnację w poddaszu. Dla zabudowy na przedmiotowej działce dopuszczono dach płaski pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji – jako nawiązanie do form zabudowy na działkach sąsiednich (dachy skośne).

Załącznik nr 3

do uchwały nr XXIV/504/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 października 2012 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz - Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/668/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz – Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 22 lipca 2009 r. Nr 94, poz. 1931), nie ulega zmianie.

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego** został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 17 ustawy, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Rada Miasta Gdyni w dniu 21 grudnia 2011 r. podjęła uchwałę nr XV/283/11 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego,
- projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.08.2012 r. do 18.09.2012 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 22 sierpnia 2012 r.,
- do wyłożonego projektu planu wpłynęły 2 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 2 października 2012 r.). Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 9 października 2012 r. rozpatrzył wniesione uwagi: 1 uwzględnił w części, 1 nie uwzględnił.

Ustalenia projektu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z dnia 27.02.2008 r.).

W zakresie struktury przestrzennej, Studium określa obszar objęty zmianą planu – jako strefę miejską; w zakresie struktury funkcjonalnej – przeznaczenia terenu przewiduje tereny o przewadze zabudowy jednorodzinnej.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.