

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Karwiny w Gdyni, rejon ulic J. Porazińskiej i Nowowiczlińskiej

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. zmianami¹⁾) 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. zmianami²⁾) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Karwiny w Gdyni, rejon ulic J. Porazińskiej i Nowowiczlińskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Karwiny w Gdyni, rejon ulic J. Porazińskiej i Nowowiczlińskiej, oznaczony numerem ewidencyjnym 1906, obejmujący obszar o powierzchni 7,67 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż granic Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
 - od wschodu – wzdłuż granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Karwiny w Gdyni, rejon ulic Makuszyńskiego i Porazińskiej obejmując ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż ul. J. Porazińskiej, dalej przez teren leśny do południowej granicy działki nr 76/3,
 - od południa – wzdłuż granicy dz. nr 76/3,
 - od zachodu – przez teren leśny do granic Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 10 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 10 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo - cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach do 4 kondygnacji. W parterach budynków dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych usytuowanych od strony drogi wewnętrznej dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

2) Tereny zieleni:

a) **ZL – Lasy i zalesienia**

b) **ZP – Zieleń urządzona**

3) Tereny komunikacji:

a) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**

b) **KD-L j/p – Drogi i ulice publiczne lokalne (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**

c) **KD-X – Wydzielone ogólnodostępne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i pieszo-rowerowe**

d) **KDW – Drogi wewnętrzne.**

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., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku, poz. 645.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku, poz. 21, poz. 405.

3. Zakres użytkowań dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane), zawartymi w karcie danego terenu w § 13.

4. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach tych terenów w § 13.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo położonych w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (terenów leśnych i zadrzewionych);
- 2) ochrona walorów krajobrazowych terenu położonego w sąsiedztwie lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
- 4) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem nie występują, podlegające ochronie, obiekty ani tereny dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ogólnodostępne przestrzenie publiczne na obszarze planu obejmują:
 - a) część pasa drogowego ulicy zbiorczej ze ścieżką rowerową;
 - b) część pasa drogowego ulicy lokalnej ze ścieżką rowerową;
 - c) ciąg pieszo – rowerowy;
 - d) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- 2) w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
 - a) stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, odpowiednio zlokalizowane miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych;
 - b) stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp..

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących:

- 1) zasady dotyczące wszystkich terenów:
 - a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak

- zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
- b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
 - c) szyld nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
 - d) zewnętrzna krawędź szyldu na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod szyldem;
 - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam;
 - f) wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD, LED;
- 2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m² związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących,
 - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;
 - b) tereny lasów i zalesień – nie dopuszcza się lokalizacji reklam;
 - c) tereny zieleni urządzonej – nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem reklam wolno stojących trwale związanych z gruntem na terenie 04 ZP pod warunkiem, że:
 - powierzchnia reklamy nie przekroczy 12,0 m²,
 - odległości od krawędzi jezdni będzie jednakowa na całym terenie – nie mniejsze niż 8,0 m oraz nie mniejsze niż 5,0 m od granicy lasu,
 - odległości pomiędzy nośnikami nie będą mniejsze niż 80,0 m, uwzględniając również reklamy (posiadające wymagane pozwolenia) na terenach sąsiednich,
 - nośnik będzie umocowany na jednej stopie, a jego fundamenty będą ukryte w gruncie,
 - kolorystyka konstrukcji reklamowej, forma, proporcje oraz wysokość będą ujednolicone na całym terenie;
 - d) tereny komunikacji:
 - drogi, ciąg pieszo – rowerowy – nie dopuszcza się lokalizacji reklam.
3. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia powinny być dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane. Wyklucza się ogrodzenia pełne, elementy ogrodzeń z prefabrykatów i betonowe.
4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Ustala się poniższe zasady zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujących tereny 01 MW2 i 02 MW2:
 - 1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placów gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a także placów zabaw dla dzieci oraz zieleni wypoczynkowej w ilości min. 4,0 m² /10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
 - 2) program parkingowy w obrębie zespołu zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych lub parkingów w poziomie terenu; wyklucza się realizację parterowych budynków garażowych i budynków parkingowych wielokondygnacyjnych;
 - 3) dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, części lub całe zespoły zabudowy w liniach rozgraniczających terenu, mających na celu realizację programu, o którym mowa w pkt 1 – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów (niewymienionych w § 4) oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na obszarze objętym planem występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu); 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.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 13.

§ 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 § 13 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. Określone w kartach terenów minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. J. Porazińskiej (ulicę lokalną) oraz planowaną drogę wewnętrzną oraz ciąg pieszo – rowerowy;
 - 2) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
 - a) przebudowa fragmentu ulicy zbiorczej 07 KD-Z 2/2 (ul. Nowowiczlińskiej) – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem i ścieżką rowerową;
 - b) przebudowa fragmentu ulicy lokalnej 08 KD-L 1/2 (ul. J. Porazińskiej) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i ścieżką rowerową;
 - c) budowa drogi wewnętrznej 10 KDW;
 - d) budowa ciągu pieszo – rowerowego 09 KD-X;
 - 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową i/lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;
 - 4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - min. 1,3 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc postojowych należy urządzić jako miejsca naziemne;
 - 5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach lub zadaszonych boksach,
 - min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe, na zewnątrz budynku – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie.
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej po jej niezbędnej przebudowie/rozbudowie;

- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej niezbędnej przebudowie/rozbudowie;
- 3) odprowadzanie wód opadowych:
 - a) z utwardzonych powierzchni dróg i placów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej po jej przebudowie/rozbudowie;
 - b) z terenów zabudowy mieszkaniowej – wody zagospodarować w granicach własnych działek, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się, na warunkach określonych przez gestora sieci (które mogą przewidywać konieczność retencji), odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej;
 - c) zakaz odprowadzania wód opadowych do lasu;
- 4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej po jej niezbędnej rozbudowie,
 - a) stacje transformatorowe – dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego ciśnienia po jej niezbędnej rozbudowie;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, innych nieemisyjnych źródeł ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
 - a) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła (z wykluczeniem paliw stałych, z dopuszczeniem biomasy) 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 wprowadzenie danego źródła ciepła – źródło będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, innego nieemisyjnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
- 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 4 kondygnacje;
- 8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej miejsca przeznaczone do gromadzenia odpadów w sposób selektywny powinny mieć powierzchnię umożliwiającą umieszczenie pojemników do selektywnego gromadzenia odpadów;
- 9) inne zasady:
 - a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – rowerowych, równoległe do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia;
 - b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu i intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą obszarów i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

§ 12

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych na poziomie parteru, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;
- 2) „**dopuszczalnej wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
 - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się

- rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; w miejscach nieopisanych na mapie rzędnymi, rzędną terenu należy obliczyć przez interpolacje; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
- b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do dopuszczalnej liczby kondygnacji należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 1/3 powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
 - c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu - wynikające z naturalnych rzędnych, o których mowa powyżej;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
 - 4) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - e) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykusy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
 - 5) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
 - 6) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie; za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem, nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
 - 7) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
 - 8) „**stawce procentowej**” – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

1. KARTA TERENU O NUMERZE 01

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1906

1) POWIERZCHNIA – 0,77 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;

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

c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzenie placów zabaw oraz utwardzonych dojazdów, których łączna powierzchnia nie przekroczy 10% powierzchni obszaru; zaleca się stosowanie ażurowych elementów wzmacniających nawierzchnię np. kratek trawnikowych.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,7;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- dopuszczalna wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od drogi wewnętrznej 10 KDW, 20,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 65% powierzchni działki budowlanej;
- g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od drogi wewnętrznej 10 KDW;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. KARTA TERENU O NUMERZE 02

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1906

1) POWIERZCHNIA – 0,82 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzenie placów zabaw oraz utwardzonych dojazdów, których łączna powierzchnia nie przekroczy 10% powierzchni obszaru; zaleca się stosowanie ażurowych elementów wzmacniających nawierzchnię np. kratki trawnikowych.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,7;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - dopuszczalna wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od ciągu pieszo-rowerowego 09 KD-X, 20,0 m od granicy lasu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 65% powierzchni działki budowlanej;
- g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od drogi wewnętrznej 10 KDW przejazdem przez ciąg pieszo – rowerowy 09 KD-X;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. KARTA TERENU O NUMERZE 03

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1906

1) POWIERZCHNIA – 0,10 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – ogólnodostępna

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;

b) zachować istniejące zadrzewienia.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy;

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;

c) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe;

d) dopuszcza się urządzenie parkingu dla rowerów;

e) zakaz grodzienia;

f) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi wewnętrznej 10 KDW;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. KARTA TERENU O NUMERZE 04

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1906

1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;

b) zachować istniejące zadrzewienia.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy;

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95% powierzchni terenu;

c) reklamy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – dopuszcza się korektę przebiegu linii rozgraniczającej z terenem 07 KD-Z 2/2 (ul. Nowowiczlińska), zgodnie z projektem budowlanym drogi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

5. KARTY TERENÓW O NUMERACH 05 - 06

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1906

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **05** – 1,30 ha

b) teren nr **06** – 4,00 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZL – LASY I ZALESIENIA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz grodzenia;
 - c) zakaz umieszczania reklam i szyldów.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenów, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych;
 - b) zalesiać nasadzeniami rodzimych gatunków drzew.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd:
 - do terenu 05 ZL – od ulicy 08 KD-L oraz drogi wewnętrznej 10 KDW,
 - do terenu 06 ZL – od drogi wewnętrznej 10 KDW przez ciąg pieszo – rowerowy 09 KD-X.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. KARTA TERENU O NUMERZE 07

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1906

- 1) POWIERZCHNIA – 0,06 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 2/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Nowowiczińska
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami obszaru objętego planem); dopuszcza się korektę przebiegu linii rozgraniczającej z terenem 04 ZP, zgodnie z projektem budowlanym drogi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) w przekroju ulicy przewidzieć ścieżkę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu.

7. KARTA TERENU O NUMERZE 08

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1906

- 1) POWIERZCHNIA – 0,03 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. J. Porazińskiej
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami obszaru objętego planem).
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) w przekroju ulicy przewidzieć ścieżkę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu.

8. KARTA TERENU O NUMERZE 09

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1906

- 1) POWIERZCHNIA – 0,09 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – OGÓLNODOSTĘPNY CIĄG PIESZO-ROWEROWY
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) umożliwić przejazd do terenów 02 MW2 oraz 06 ZL.

9. KARTA TERENU O NUMERZE 10

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1906

1) POWIERZCHNIA – 0,14 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KDW – DROGA WEWNĘTRZNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – min. 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania.

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

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

8) INNE ZAPISY

- a) obowiązuje zakaz grodzienia.

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Karwiny w Gdyni, rejon ulic J. Porazińskiej i Nowowiczlińskiej, 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 i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;
- 6) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
- 7) główne ścieżki rowerowe (przebieg orientacyjny).

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

§ 15

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.

§ 16

W granicach objętych niniejszym planem traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Karwiny w Gdyni, rejon ulic Makuszyńskiego i Porazińskiej, uchwała nr XXV/586/04 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 5 stycznia 2005 r., Nr 2, poz. 9).

§ 17

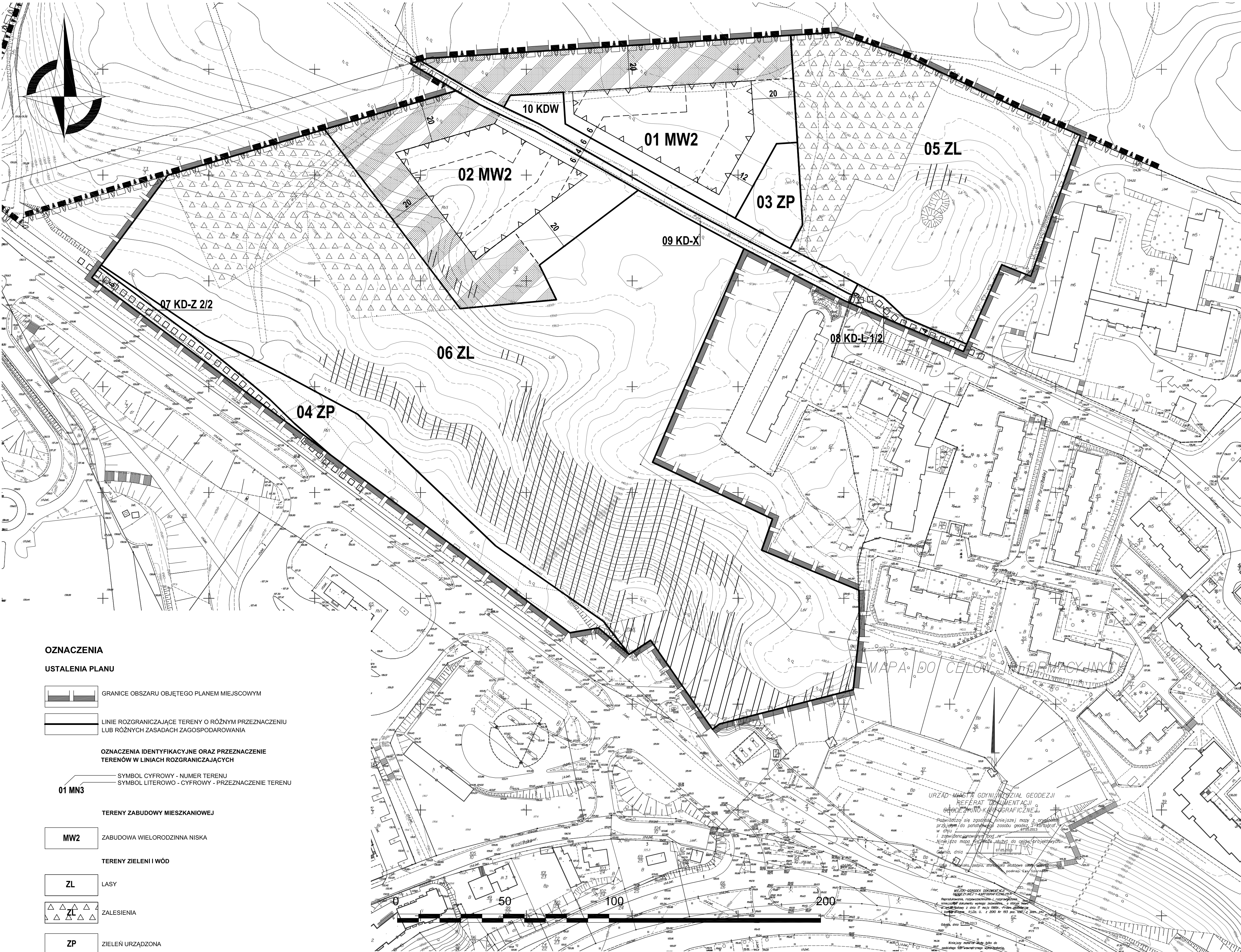
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

*Przewodniczący Rady Miasta Gdyni
dr inż. Stanisław Szwabski*

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC DĄBROWA I KARWINY W GDYNI, REJON ULIC NOWOWICZLIŃSKIEJ I J. PORAZIŃSKIEJ

1906

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000



OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
- SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

TERENY ZIELENI I WÓD

- LASY
- ZALESIENIA
- ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI

- DROGI I ULICE ZBIORCZE
- DROGI I ULICE LOKALNE
- DROGI WEWNĘTRZNE
- WYDZIELONE CIĄGI PIESZO-ROWEROWE

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBSZARY POTENCJALNIE NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI
- GŁÓWNE ŚCIEŻKI ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

INFORMACJE

- GRANICE TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICE OTULINY TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ZALECENIA

- ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI I DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

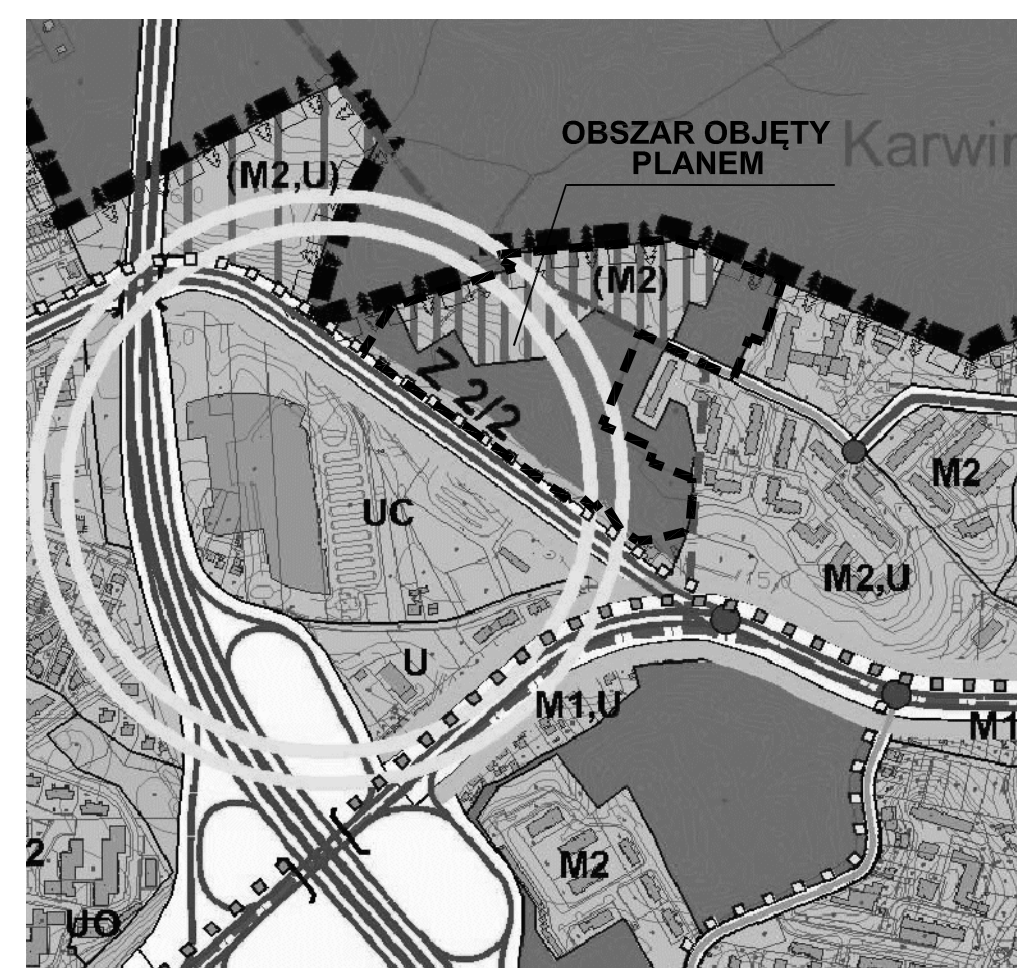
WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

A	1		2	
	2	3	4	5
01	0,7	0,20	0,7	0,20
MW2	65%		65%	
	0,77 ha	15m	0,82 ha	15m

1	2	3
4	5	

- A NUMER TERENU
- B PRZEZNACZENIE TERENU
- 1 POWIERZCHNIA TERENU
- 2 MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- 3 MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
- 4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
- 5 MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R.



LEGENDA

- STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN**
- ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA
 - zespoły handlowo - usługowe adresowane do mieszkańców kilku dzielnic
- STREFY FUNKCJONALNE**
 - strefa miejska
- ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA**
 - tereny leśne w granicach Gdyni
 - tereny zielonej infrastruktury - ekologicznej, leśnej, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp. - PBC min. 90%
- MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ**
 - tereny o minimalnym udziale 60 - 90% powierzchni biologicznej czynnej (PBC)
- STRUKTURA FUNKCJONALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**
 - M2 tereny o przeważającej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej
- TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI**
 - drogi zbiorcze - klasy Z
 - ważniejsze drogi lokalne - klasy L
 - ważniejsze lokalne trasy i ścieżki rowerowe
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ**
- OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRZYRODY**
 - Trójmiejski Park Krajobrazowy
 - Otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego
- ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM**
 - granice dzielnicy miasta Gdyni

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI ul. T. Wendy 7/9, 81-341 Gdynia	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC DĄBROWA I KARWINY W GDYNI, REJON ULIC J. PORAZIŃSKIEJ I NOWOWICZLIŃSKIEJ	
NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Alicja Kowalska - POLJ nr G 138/2002
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Izabela Gendek
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	inż. Danuta Siojczyńska
SRODOWISKO	mgr Paweł Sągół mgr Paweł Janowski
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne nr 1862, PCOU nr G 151/2002
PLAN NR	1906
DATA	PAŹDZIERNIK 2013
SKALA	1:1000
NR RYS.	1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miasta Gdyni
z dnia 2013 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Karwiny w Gdyni, rejon ulic J. Porazińskiej i Nowowiczlińskiej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 29.07.2013 r. do 27.08.2013 r.. Do projektu planu miejscowego złożone zostały 3 uwagi, z czego wszystkie w ustawowym terminie, tj. do dnia 10 września 2013 r..

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 12078 z dnia 24 września 2013 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, jedną uwzględnił w całości, jedną w części, a jednej nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Karwiny w Gdyni, rejon ulic J. Porazińskiej i Nowowiczlińskiej, które wniosły następujące osoby:

1. KRPIA Głuchowski, Siemiątkowski i Zwara i Partnerzy, w imieniu Elżbiety Sokołowskiej – data wpływu 14.08.13 r.,
2. Krzysztof Mikucki – data wpływu 10.09.13 r.,
odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. KRPIA Głuchowski, Siemiątkowski i Zwara i Partnerzy, w imieniu Elżbiety Sokołowskiej:

1) wnosili o zmianę projektu m.p.z.p. w taki sposób, żeby możliwe było zagospodarowanie działek:

a) jak w koncepcji przekazanej 16 lipca 2013r., tj. wg wskaźników:

- pow. działek budowlanych: 7500 m² - dz. 10/1, teren 1 MW2; 7000 m² - dz. 76/3, teren 2 MW2,
- intensywność zabudowy – max. 1,
- powierzchnia biologicznie czynna, min. 40% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji naziemnych, 15 m wys. z dominantą o wys. 20 m,
- wskaźnik parkingowy – 1,3 miejsca/lokal,
- powierzchnia całkowita nowej zabudowy – min. 15 000 m²,

lub alternatywnie:

b) wg wskaźników:

- intensywność zabudowy – 0,7 (jak w projekcie planu),
- zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę do 20 000 m² łącznie,
- „zwiększenie granic” nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) w ocenie KRPIA nie ma uzasadnionych powodów dla istotnie ograniczających zabudowę ustaleń, jak:

a) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, które zostały odsunięte o 20 m od terenu niezalesionego (przeznaczonego pod zalesienia),

b) intensywność zabudowy – 0,7.

Uzasadniając powyższy postulat powołali się na przykład sąsiadującego terenu 03 MW4 w obowiązującym m.p.z.p. części dzielnicy Karwiny w Gdyni, rejon ulic Makuszyńskiego i Porazińskiej, w którym ustalono wskaźniki:

- intensywność zabudowy - do 0,9,
- dopuszczalna wysokość zabudowy – do 15,0 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,
- powierzchnia biologicznie czynna - min. 40 % powierzchni działki;

3) wnieśli uwagę dotyczącą terenów, które uzyskały zezwolenie na wycinkę drzew na podstawie decyzji Prezydenta MG. W projekcie planu zostały przeznaczone pod zalesienia, co wyklucza możliwość jakiegokolwiek zagospodarowania, w tym:

a) umieszczania nośników reklamowych, które obecnie znajdują się wzdłuż ul. Nowowiczlińskiej,

b) teren budowlany przylegający do stacji paliw Neste staje się bezużyteczny;

4) przeznaczenie części działek w projekcie planu jest niezgodne ze Studium UiKZPG, które przewiduje obszar pod zabudowę mieszkaniową, a projekt planu pod:

a) zalesienia,

- b) zieleń urządzonej ogólnodostępnej 3 ZP;
- 5) przeznaczenie terenu pod zieleń urządzonej ogólnodostępnej utrudnia dojazd do planowanej zabudowy wielorodzinnej; w okolicy znajduje się Trójmiejski Park Krajobrazowy – nie ma potrzeby przeznaczania kolejnych terenów prywatnych pod zieleń ogólnodostępnej;
- 6) poinformowali o rozbieżności pomiędzy rysunkiem, a tekstem projektu planu w zakresie ustalenia dopuszczalnej wysokości zabudowy dla terenów MW: na rysunku – 15 m (w tabeli), w tekście – 14 m.

Prezydent częściowo uwzględnił uwagę w zakresie dotyczącym pkt. 1b), 2a), polecając przeanalizowanie możliwości zwiększenia powierzchni obszarów objętych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na obu terenach, aby uzyskać możliwość swobodniejszego lokalizowania budynków. Po przeanalizowaniu pozostawiono w projekcie planu, jako prawidłowe, odległości zabudowy od terenów lasów, zalesień i terenu zieleni urządzonej, natomiast zmniejszono odległość zabudowy od ciągu pieszo-rowerowego na terenie 02 MW2 z 7,0 m do 6,0 m oraz skorygowano linię zabudowy w rejonie placu do zawracania na terenie 01 MW2.

Prezydent częściowo uwzględnił uwagę w zakresie dotyczącym pkt. 3a), polecając przeznaczenie terenu położonego wzdłuż ul. Nowowiczlińskiej (przylegającego do gruntów leśnych), na teren zieleni urządzonej, gdzie można dopuścić lokalizację nośników reklamowych ustalając warunki ich realizacji (w uzgodnieniu z właściwymi jednostkami UMG), np: odległość od drogi, odległość pomiędzy reklamami, dopuszczalne wysokości, itp.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1a), 2b) Tereny 01 MW2 oraz 02 MW2 obejmują obszar polany otoczonej lasami, od północy lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Walory przyrodniczo-krajobrazowe przesądziły o określeniu tego obszaru w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni jako – tereny o minimalnym udziale 60-80% powierzchni biologicznie czynnej. Powyższe uwarunkowania narzucają konieczność odmiennego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów 01 MW2 i 02 MW2 niż w innych rejonach dzielnicy Karwiny, stąd zasadne jest ustalenie w projekcie planu wskaźników urbanistycznych zapewniających zabudowę o większej powierzchni biologicznie czynnej, mniejszej powierzchni zabudowy i niższej intensywności zabudowy niż na terenach sąsiednich.

Zasadne jest również ustalenie tu zabudowy o wysokości do 4 kondygnacji (i 15 m) bez dominanty, ponieważ dominującym elementem, przy granicy TPK, powinien być las, a zabudowa nie powinna konkurować z jego wysokością. Zabudowa istniejąca, na którą powołuje się wnoszący uwagę (w granicach sąsiedniego m.p.z.p. rejonu ulic Makuszyńskiego i Porazińskiej), nie przekracza 4 kondygnacji.

Ad 1b), 2a) Zwiększenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę aż do pow. 2,0 ha byłoby niewłaściwe na obszarze polany leśnej.

Wnioskowana powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej, przedstawiana w kolejnych koncepcjach zagospodarowania zespołu zabudowy mieszkaniowej, przekazanych pismami Elżbiety Sokołowskiej, oraz jej przedstawicieli, wynosiła ok. 1,45 ha. Ze względu na to, że nie było możliwe uwzględnienie wysokiego, wnioskowanego wskaźnika zabudowy, w wyłożonym projekcie planu, dla uzyskania nieco większej powierzchni całkowitej zabudowy, zwiększono powierzchnię terenów zabudowy na tyle, na ile pozwalały uwarunkowania obszaru – tj. mając na uwadze:

- by nie obejmować terenów leśnych i zadrzewionych – nie doprowadzać do dalszej wycinki drzew, których pozostawienie deklarowała właścicielka w swoich wnioskach,
- nie przeznaczać pod zabudowę obszarów o dużych spadkach terenu – powyżej 10% (w tym potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych), co wymagałoby dużej ingerencji w naturalne ukształtowanie obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie TPK (np. mury oporowe),
- nieefektywne byłoby przeznaczanie pod zabudowę obszaru położonego znacznie poniżej poziomu drogi 9 KDW (nowy nr 10 KDW), ze względu na brak możliwości grawitacyjnego odprowadzania ścieków i konieczność realizacji przepompowni ścieków, a także przepompowni wód opadowych (i ich eksploatację).

W związku z powyższym, w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu ustalono optymalną powierzchnię terenów zabudowy, tj. łącznie ok. 1,6 ha, której nie należy przekraczać, by nie pogarszać walorów krajobrazowych i przyrodniczych obszaru.

Utrzymanie ww. powierzchni terenów zabudowy i przeznaczenie sąsiednich obszarów pod zalesienie, pozwoli na powiększenie areалу leśnego i jego gospodarcze wykorzystanie.

Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały odsunięte o 20 m od granicy lasu, na wniosek Nadleśnictwa Gdańsk z siedzibą w Gdyni oraz na wniosek MKUA. Utrzymanie tej odległości jest uzasadnione szczególnie od granicy lasów TPK i należy ją pozostawić w ustaleniach planu.

Ad 3b) Projekt planu nie obejmuje „terenów budowlanych” przylegających do stacji Neste, stanowiących własność Pani Elżbiety Sokołowskiej.

Ad 4) Ustalenia planu nie są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, zgodnie z którym – „Na obszarach, dla których sporządzane są plany miejscowe – zasięgi polityk przestrzennych, obszarów chronionych bądź przeważających form użytkowania terenu lub funkcji – mogą ulec korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań”. Ponadto w Studium Gdyni teren jest oznaczony jako „tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”.

Uzasadnienie przeznaczenia pod zalesienie obszarów położonych w sąsiedztwie terenów 01MW i 02MW wyjaśniono w pkt. 1b, 2a).

Ad 5) Dojazd do planowanej zabudowy na terenie 01 MW2 został zapewniony drogą wewnętrzną 9 KDW (nowy nr 10 KDW) i nie koliduje z terenem 03 ZP. Lokalizacja obszaru zieleni z urządzeniami dla rekreacji i wypoczynku, jest uzasadniona na skraju lasu, przy uczęszczanym ciągu pieszo-rowerowym. Będzie to teren o innym charakterze niż obszar lasów, gdzie prowadzi się gospodarkę leśną. Ustalenie ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego było postulowane we wnioskach do planu.

2. Krzysztof Mikucki wniósł o ustalenie w m.p.z.p. terminu, w jakim musi nastąpić zalesienie na terenach 4 ZL oraz 5 ZL.

Niewzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenie terminu wykonania projektowanego zalesiania gruntów nie należy do zakresu ustaleń m.p.z.p..

Zgodnie z Ustawą o lasach z dnia 28 września 1991 r. – „*Grunty przeznaczone do zalesienia określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...)*”, a „*Powiększanie zasobów leśnych następuje w wyniku zalesienia gruntów (...) w sposób określony w planie urządzenia lasu.*”. „*Obowiązek zalesiania gruntów ciąży na (...) właścicielach (...) gruntów*” i następuje w sposób określony w planie urządzenia lasu, który jest podstawowym dokumentem gospodarki leśnej. Termin zalesień wyznaczonych w sporządzanym m.p.z.p. powinien być wskazany w kolejnym uproszczonym planie urządzenia lasu. Jeżeli właściciel nie wywiąże się z obowiązku, może zostać wydany nakaz wykonania zalesienia w drodze decyzji administracyjnej.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Karwiny w Gdyni, rejon ulic J. Porazińskiej i Nowowiczlińskiej 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) przebudowa fragmentu ulicy zbiorczej 07 KD-Z 2/2 (ul. Nowowiczlińskiej) – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem i ścieżką rowerową;
 - b) przebudowa fragmentu ulicy lokalnej 08 KD-L 1/2 (ul. J. Porazińskiej) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu, jednostronnym chodnikiem i ścieżką rowerową;
 - c) budowa ciągu pieszo – rowerowego 09 KD-X;
- 2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) budowa wodociągu oraz przebudowa wodociągu Ø 160, znajdującego się poza obszarem opracowania;
 - b) przebudowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej dostosowana do projektowanego przebiegu drogi;
 - c) przebudowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej dostosowana do projektowanego przebiegu drogi;
 - d) rozbudowa sieci elektroenergetycznej;
 - e) rozbudowa sieci gazowej niskiego ciśnienia.

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

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

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Karwiny w Gdyni, rejon ulic J. Porazińskiej i Nowowiczlińskiej 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 23.01.2013 r. podjęła uchwałę nr XXVII/560/13 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Karwiny w Gdyni, rejon ulic J. Porazińskiej i Nowowiczlińskiej,
- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.07.2013 r. do 27.08.2013 r.. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 07.08.2013 r.,
- do wykładanego projektu planu, w ustawowym terminie, tj. do dnia 10.09.2013 r. wpłynęły 3 uwagi. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 24.09.2013 r. rozpatrzył wniesione uwagi: jedną uwzględnił w całości, jedną uwzględnił w części, a jednej nie uwzględnił.

Przewidywane w zmianie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 z dn. 27 lutego 2008 r.).

Studium przewiduje w obrębie strefy funkcjonalnej miejskiej, *tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*. Na tym terenie Studium zakłada minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60 – 80 %.

Dla pozostałej części obszaru planu, Studium przewiduje *tereny leśne*, współtworzące system przyrodniczy miasta.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Karwiny w Gdyni, rejon ulic J. Porazińskiej i Nowowiczlińskiej do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.

RP.6721.1.2013.IG