

UCHWAŁA NR **Rady Miasta Gdyni** **z dnia 2015 r.**

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Wielki Kack w Gdyni, rejon ulic: Chwaszczyńskiej, Rdestowej i K. Pomianowskiego

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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Wielki Kack w Gdyni, rejon ulic: Chwaszczyńskiej, Rdestowej i K. Pomianowskiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXVIII/799/14 z dnia 15 stycznia 2014 r.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Wielki Kack w Gdyni, rejon ulic: Chwaszczyńskiej, Rdestowej i K. Pomianowskiego, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/761/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 listopada 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 2 stycznia 2014 r., poz. 1). Zmiana oznaczona jest numerem ewidencyjnym 1908z i obejmuje obszar o powierzchni 11,23 ha, którego granice obejmują teren oznaczony symbolem 14 P,U – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Do części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Wielki Kack w Gdyni, rejon ulic: Chwaszczyńskiej, Rdestowej i K. Pomianowskiego wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 12 w ust. 2 do definicji „*dopuszczalnej wysokości zabudowy*” dodaje się lit. d w brzmieniu:
„d) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliższej położonego krawężnika a w przypadku jego braku od rzędnej najbliższej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu.”
- 2) w § 13 dotychczasowa karta terenów nr 13-14 P,U otrzymuje brzmienie (ustalenia dla terenu 13 P,U pozostają bez zmian):

„KARTA TERENU O NUMERZE 13

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

- 1) POWIERZCHNIA – 8,63 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

P,U – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWA USŁUGOWA

- a) adaptuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) na części terenu mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
 - c) wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum;
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 1,0;
 - b) wysokość zabudowy – do 15,0 m; nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy adaptowanych budynków mieszkalnych;
 - c) rodzaj dachu – nie ustala się;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 9,0 m - 13,5 m od linii rozgraniczających drogi 25 KD-S 2/3; 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 26 KD-Z 2/2; 20,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 36 KD-W; 23,0 m od ciągu 35 KD-X; 5,0 m, 8,0 m i 20,5 m od linii rozgraniczającej ulicy 27 KD-Z 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej:
 - w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce budowlanej lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce; dopuszcza się adaptację budynków usytuowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - f) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej; zakaz zwiększenia powierzchni zabudowy dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
 - h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – g 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. Dopuszcza się adaptację istniejącego w chwili uchwalenia planu budynku na dz. nr 48/6 z wyjątkiem parterowej przybudówki, przylegającej do budynku od strony południowej, której część leży na obszarze planowanej strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
 - i) 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 – 2500 m², nie dotyczy adaptowanej zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu);
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**
 - a) części terenów, oznaczone na rysunku planu stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd:
 - do terenu 13 P,U – od drogi 36 KDW, od ulic 26 KD-Z 2/2 i 27 KD-Z 1/2 w miejscach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu,
 - dla istniejącej w chwili wejścia w życie planu zabudowy, do czasu przebudowy ul. Chwaszczyńskiej, dopuszcza się dojazdy od tej ulicy w sposób dotychczasowy;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie znajduje się kolektor kanalizacji deszczowej Ø 1000; na rysunku planu wskazano strefę ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od kolektora; obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. d;
 - d) na terenie przewiduje się przebieg ciepłociągu wraz ze wskazaną strefą ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5, lit. d;
 - e) część terenu oznaczona na rysunku planu wzdłuż ulicy ekspresowej 25 KD-S 2/3 (ul. Chwaszczyńskiej) położona jest w planowanej strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej – w ww. strefie mogą być realizowane odcinki kompensacji sieci ciepłowniczej;
 - f) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 10 ust. 2 pkt 6;
 - g) na terenie zlokalizowana jest stacja transformatorowa, oznaczona symbolem E na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. c;
 - h) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.”;
- 3) w § 13 po dotychczasowej karcie terenów nr 13-14 P,U dodaje się kartę terenu nr 14 P,U w brzmieniu:

„KARTA TERENU O NUMERZE 14

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1908

- 1) POWIERZCHNIA – 11,23 ha.
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
P,U – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWA USŁUGOWA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) wschodnia część terenu położona jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
 - b) na części terenu mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2 lit. c;
 - c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla sąsiednich terenów;
 - d) na terenie obejmuje się ochroną zachowawczą drzewo oznaczone na rysunku planu;
 - e) wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,1;
 - b) wysokość zabudowy:
 - do 15,0 m od poziomu ul. Rdestowej, lecz nie więcej niż 18,0 m od poziomu terenu, z wyjątkiem budynków biurowo-socjalnych o pow. zabudowy do 300 m², dla których dopuszcza się – nie więcej niż 21,0 m od poziomu terenu,

- w pasie terenu o szerokości min. 3,0 m od linii zabudowy od strony ul. Chwaszczyńskiej – do 15,0 m od poziomu terenu;
 - c) rodzaj dachu – nie ustala się;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 13,5 m od linii rozgraniczającej drogi 25 KD-S 2/3; 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 36 KD-W; 6,0 m od ciągu 35 KD-X; 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 27 KD-Z 1/2;
 - e) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej:
 - w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce budowlanej lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce; dopuszcza się adaptację budynków usytuowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - f) powierzchnia zabudowy – do 0,55 powierzchni działki budowlanej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
 - h) ustala się wymóg zastosowania środków architektonicznych zapewniających zróżnicowanie elewacji o długości powyżej 40 m przynajmniej od strony ulic Chwaszczyńskiej i Rdestowej – np. poprzez wycofanie fragmentów elewacji, zróżnicowanie faktury i materiałów;
 - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – h 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;
 - j) 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 – 2500 m²; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu);
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**
- a) części terenu, oznaczone na rysunku planu stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd:
 - od drogi 36 KD-W, dopuszcza się dojazd od ulicy 27 KD-Z 1/2 oraz od ul. Szafranowej (znajdującej się poza granicami planu) na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
 - dla istniejącej w chwili wejścia w życie planu zabudowy, do czasu przebudowy ul. Chwaszczyńskiej, dopuszcza się dojazdy od tej ulicy w sposób dotychczasowy;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - w ramach miejsc 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 liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

- w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
 - c) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa/przebudowa na obszarze objętym planem);
 - d) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa/przebudowa na obszarze objętym planem); przez teren przebiegają przewody kanalizacji sanitarnej; w strefach o szerokości po 2,0 m od zewnętrznych krawędzi przewodów występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z ich właścicielem; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
 - e) odprowadzanie wód opadowych :
 - zagospodarować w granicach własnych działek, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez gestora sieci (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem),
 - odprowadzanie wód opadowych do gruntu na terenach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych, warunkowane jest pozytywnym wynikiem oceny możliwości ich odprowadzenia, o której mowa w § 8 ust. 1 pkt 1,
 - przez teren przebiega kolektor kanalizacji deszczowej Ø 1000; na rysunku planu wskazano strefę ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od kolektora; wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. d;
 - f) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg DN300 ze strefą kontrolowaną, informacyjnie wskazaną na rysunku planu; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania w tej strefie określają przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
 - g) część terenu oznaczona na rysunku planu wzdłuż ulicy ekspresowej 25 KD-S 2/3 (ul. Chwaszczyńskiej) położona jest w planowanej strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
 - h) na terenie zlokalizowane są stacje transformatorowe, oznaczone symbolem E na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. c;
 - i) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 pkt 5 lit. a, b, pkt 6 lit. b, pkt 7, 8 lit. b, pkt 9.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.”.

§ 3

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Wielki Kack w Gdyni, rejon ulic: Chwaszczyńskiej, Rdestowej i K. Pomianowskiego, w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. W granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu miejscowego traci moc część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Dąbrowa i Wielki Kack w Gdyni, rejon ulic: Chwaszczyńskiej, Rdestowej i K. Pomianowskiego, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/761/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 listopada 2013 r.

§ 4

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

§ 5

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski