

UCHWAŁA NR XV/316/15
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.¹⁾) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r., zmienionego uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej, uchwalonego uchwałą nr XX/473/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 maja 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 1 sierpnia 2008 r., Nr 85, poz. 2180). Zmiana oznaczona jest numerem ewidencyjnym 1605z i obejmuje tereny oznaczone na rysunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej symbolami: 01 MN1,MW1, 02.1 MN1, 02.2 MN1, 14 MN1,MW1, 15 MN1,MW1, 43 KD-D, 54 KD-X, 55 KD-X, 56 KD-X i 58 KD-X (poprzednio oznaczone symbolami: 01 MN1-R, 02 MN1-R, 14 MN1,MW1, 15 MN1,MW1, 43 KD-D, 54 KD-X, 55 KD-X, 56 KD-X i 58 KD-X), o powierzchni 6,00 ha.

§ 2

1. Do części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej, wprowadza się następujące zmiany:

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

„MW1 - Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 lub 6 mieszkań
Teren zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4 lub 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. 1 pkt 2 po lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się lit. c-e - w brzmieniu:

„c) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub atyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.; budynek nie powinien przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;

d) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub atyki, 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;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443 i poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777.

e) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji odnoszona do poziomu ulicy to dopuszczalna liczba kondygnacji położonych w całości ponad poziomem przyległej ulicy, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona.”;

- 3) w § 12 w ust. 2 dotychczasową kartę terenu nr 01-03 MN1-R zastępuje się kartami terenu nr 01 MN1,MW1, 02.1 MN1, 02.2 MN1 i 03 MN1-R (przy czym ustalenia dla terenu 03 MN1-R pozostają bez zmian), w brzmieniu:

„KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

- 1) NUMER TERENU – **01** 2) POWIERZCHNIA 3,08 ha
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ** Dopuszcza się realizację budynków składających się z odrębnych segmentów, zawierających do 6 mieszkań każdy, usytuowanych na wspólnej hali garażowej.
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – wyznaczonej uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 143/VII/11 z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
- c) ustala się tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, o łącznej powierzchni 1,16 ha; w granicach terenów wyłączonych z zabudowy:
- dopuszcza się realizację ścieżek, urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni tych terenów,
 - ustala się zachowanie istniejącego zadrzewienia służącego umocnieniu skarp oraz zboczy z wyjątkiem dopuszczenia wycinki w uzasadnionych przypadkach, pod warunkiem dokonania zamiennych nasadzeń.
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) część terenu położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
- 6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) ustala się minimalny zakres przestrzenny zamierzenia budowlanego (oznaczony na rysunku planu), dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu;
- b) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,60, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,70, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni; w przypadku realizacji nadziemnych kondygnacji garażowych, częściowo zlokalizowanych pod ziemią (w skarpię) dopuszcza się intensywność zabudowy do 1,00, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
- c) wysokość zabudowy:
- od poziomu projektowanej ulicy wewnętrznej biegnącej przez centralną część zespołu zabudowy (w rejonie działki nr 3005), o której mowa w lit. d) – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych; trzecia kondygnacja dopuszczona jest pod warunkiem jej realizacji na maks. 75% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji, z wycofaniem od strony przyległych terenów oznaczonych na rysunku planu jako wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni; przy czym dla zabudowy lokalizowanej na północ od projektowanej ulicy wewnętrznej głębokość wycofania – od strony północnej – nie może być mniejsza niż 4,0 m;

- w określonych na rysunku planu 4 strefach dopuszczalnej wysokości zabudowy nie może przekroczyć :
- i) w strefie A: 135,5 m n.p.m.,
 - ii) w strefie B: 134,5 m n.p.m.,
 - iii) w strefie C: 133,5 m n.p.m.,
 - iv) w strefie D: 132,5 m n.p.m.;
- d) ustala się realizację ulicy wewnętrznej biegnącej przez centralną część zespołu zabudowy (w rejonie działki nr 3005);
- e) szerokość elewacji:
- dla zabudowy lokalizowanej na północ od projektowanej ulicy wewnętrznej – elewacja dłuższa do 17,0 m, elewacja krótsza do 16,0 m,
 - dla zabudowy lokalizowanej na południe od projektowanej ulicy wewnętrznej – elewacja dłuższa do 18,0 m, elewacja krótsza do 16,0 m,
- f) ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami/segmentami budynków o szerokości:
- dla zabudowy lokalizowanej na północ od projektowanej ulicy wewnętrznej – minimum 10,0 m;
 - dla zabudowy lokalizowanej na południe od projektowanej ulicy wewnętrznej – minimum 8,0 m;
- g) rodzaj dachu:
- dla zabudowy jednorodzinnej – stromy; kąt nachylenia połaci 35° - 45° ,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – płaski lub stromy; kąt nachylenia połaci 20° - 30° ,
 - jednorodny dla całego zamierzenia budowlanego,
- h) materiały budowlane:
- elewacyjne – tradycyjne o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień, metal, szkło,
- i) kolorystyka:
- elewacji – odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów,
 - dachu – dla dachów stromych – zgaszone odcienie czerwieni, brązu;
- j) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 43 KD-D i 10,0 m od linii rozgraniczającej ciągu 57 KD-X oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- k) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonych na rysunku planu terenów wyłączonych z zabudowy - przeznaczonych do zagospodarowania w formie zieleni; w przypadku realizacji nadziemnych kondygnacji garażowych, częściowo zlokalizowanych pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 0,45 powierzchni działki budowlanej;
- l) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy - przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni; za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
- m) w zabudowie wielorodzinnej zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego i miejsc gromadzenia odpadów, a także place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
- n) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych mających na celu realizację programu, o którym mowa w lit. m – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu

przynajmniej dla obszaru oznaczonego jako minimalny zakres przestrzenny zamierzenia budowlanego oraz wspólnej jego realizacji;

- o) program parkingowy w obrębie zespołu zabudowy wielorodzinnej powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych lub parkingów w poziomie terenu; wyklucza się realizację parterowych budynków garażowych i budynków parkingowych wielokondygnacyjnych;
- p) dopuszcza się realizację parkingu, częściowo zlokalizowanego pod ziemią (w skarpie) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany istniejącego bądź projektowanego garażu na działce sąsiedniej;
- q) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m²,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 12 000 m²,
- b) projekt podziału terenu należy sporządzić na podstawie projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych; wszelkie inwestycje budowlane na terenie 01 MN1,MW 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;
- b) na terenie zlokalizowany jest punkt osnowy geodezyjnej 2 klasy podlegający ochronie na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulicy 43 KD-D;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, z zastrzeżeniem spełnienia lit. c, d, e niniejszej karty terenu;
- c) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej 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;
- d) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej 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;
- e) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
 - w zabudowie wielorodzinnej należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,
 - usługi – min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,

- f) odprowadzanie wód opadowych – zagospodarować w granicach własnych działek; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
- g) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej; obowiązują przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- h) zaopatrzenie w ciepło:
- z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,
 - dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:
 - i) obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
 - ii) obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,
 - dopuszcza się stosowanie kotłów olejowych lub retortowych, automatycznych kotłów węglowych co najmniej klasy 3, posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów, w obiektach w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłej lub gazowej,
 - dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
 - dopuszcza się stosowanie kominków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że nie będą one stanowić jedyne lub podstawowe źródła ciepła;
- i) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej;
- j) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2, z wyłączeniem pkt 3, 5, 6 i 7;
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 30%; nie dotyczy terenów własności gminy Gdynia, dla których ustala się – 0%;
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

- | | | |
|-------------------------------|-----------------|---------|
| 1) NUMER TERENU – 02.1 | 2) POWIERZCHNIA | 0,38 ha |
| – 02.2 | | 0,24 ha |
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA**
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) tereny położone są 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) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - c) na terenie 02.2 MN1 ustala się teren wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) tereny położone są w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 0,60;
 - b) wysokość zabudowy:
 - do 11,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych + poddasze,

- do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona,
 - spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, ukształtowanie terenu - wynikające z rzędnych, o których mowa w §12 ust.1 pkt 2 lit. a; w miejscach nieopisanych na mapie rzędne terenu należy obliczyć przez interpolację, biorąc pod uwagę najbliższe rzędne występujące na danej działce budowlanej, a w przypadku ich braku – na działkach bezpośrednio sąsiadujących;
- c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połąci 35° - 45° , dla terenu 02.2 MN1 kalenica równoległa do frontu działki;
- d) materiały budowlane:
- elewacyjne – tradycyjne o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień, metal, szkło,
 - pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub cementowa;
- e) kolorystyka:
- elewacji – odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów,
 - dachu – zgaszone odcienie czerwieni, brązu;
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 44 KD-D, 3,0 m od ciągów 56 KD-X i 58 KD-X;
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 44 KD-D, 4,0 m od ciągu 56 KD-X, 3,0 m od ciągu 58 KD-X i zgodnie z rysunkiem planu;
- g) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączanego z zabudowy - przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
- h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % pow. działki budowlanej;
- i) 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 przypadku legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- j) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m²;
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) części terenów 02.1 MN1 i 02.2 MN1 oznaczone na rysunku planu, położone są w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych; 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;
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 44 KD-D;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4,

- c) odprowadzanie wód opadowych – zagospodarować w granicach własnych działek; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
 - d) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej; obowiązują przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
 - e) zaopatrzenie w ciepło:
 - z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,
 - dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:
 - i) obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
 - ii) obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,
 - dopuszcza się stosowanie kotłów olejowych lub retortowych, automatycznych kotłów węglowych co najmniej klasy 3, posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów, w obiektach w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłej lub gazowej,
 - dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
 - dopuszcza się stosowanie kominków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że nie będą one stanowić jedyne lub podstawowe źródła ciepła;
 - f) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej;
 - g) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2, z wyłączeniem pkt 3, 5, 6 i 7;
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 0%;
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

- 1) NUMER TERENU – **03** 2) POWIERZCHNIA 1,72 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU **MN1-R – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, STREFA REZYDENCJONALNA**
 - a) funkcja adaptowana – adaptuje się istniejącą zabudowę jednorodziną.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,5;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość budynków na terenie 03 MN1-R – do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - c) rodzaj dachu – stromy, kalenica równoległa do frontu działki, kąt nachylenia połaci 30° - 35°;
 - d) materiały budowlane:
 - elewacyjne – tradycyjne o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień, metal, szkło,
 - pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub cementowa;
 - e) kolorystyka:

- elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów,
 - dachu – tradycyjne odcienie dachówki ceramicznej – odcienie czerwieni i brązu;
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 45 KD-D; 17,0 m od granicy lasu;
- g) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
- h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % pow. działki budowlanej;
- i) 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 przypadku legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- j) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m², a minimalna powierzchnia części działki budowlanej pozostającej poza terenem wyłączonym z zabudowy – 1000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30,0 m.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 45 KD-D;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA** – 30% (nie dotyczy transakcji, w których sprzedającym jest gmina Gdynia).
- 11) **INNE ZAPISY** - nie ustala się.”;
- 4) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 14-15 MN1,MW2 otrzymuje brzmienie:

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

- | | | | |
|-----------------|------|-----------------|---------|
| 1) NUMER TERENU | – 14 | 2) POWIERZCHNIA | 0,80 ha |
| | – 15 | | 0,89 ha |
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU MN1, MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ**
- a) funkcja adaptowana - adaptuje się istniejącą zabudowę bliźniaczą.
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) tereny położone są 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) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- c) tereny znajdują się w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują przepisy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku.
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) część terenu 14 MN1,MW1 i teren 15 MN1,MW1 leżą są w strefie ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej - do 0,60,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 0,75;

b) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – do 9,0 m, do 1 kondygnacji nadziemnej + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- dla zabudowy wielorodzinnej – do 11,0 m, do 1 kondygnacji nadziemnej + 2 kondygnacje w poddaszu użytkowym,
- do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
- spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, ukształtowanie terenu - wynikające z rzędnych, o których mowa w §12 ust.1 pkt 2 lit. a); w miejscach nieopisanych na mapie rzędne terenu należy obliczyć przez interpolację, biorąc pod uwagę najbliższe rzędne występujące na danej działce budowlanej, a w przypadku ich braku – na działkach bezpośrednio sąsiadujących;

c) rodzaj dachu – stromy, kąt nachylenia połaci 40° - 45°;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających ulicy Sopotkiej; 5,0 i 7,0 m od linii rozgraniczających ulicy 43 KD-D; 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 44 KD-D; 4,0 m od linii rozgraniczających ciągu 56.KD-X; 5,0 i 7,0 m od linii rozgraniczających ciągów 54 KD-X i 55 KD-X i zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni 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 przypadku legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;

i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej - 400 m²,
- dla zabudowy wielorodzinnej - 125 m²/1 mieszkanie.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd – od ulic: 43 KD-D, 44 KD-D, ciągu pieszo-jezdnego 54 KD-X; dopuszcza się od ul. Sopotkiej w przypadku braku możliwości dojazdu od ww. ulic i ciągów;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;

c) odprowadzanie wód opadowych – zagospodarować w granicach własnych działek; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);

d) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej; obowiązują przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

e) zaopatrzenie w ciepło:

- z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,
- dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:
 - i) obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
 - ii) obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,
- dopuszcza się stosowanie kotłów olejowych lub retortowych, automatycznych kotłów węglowych co najmniej klasy 3, posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów, w obiektach w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłej lub gazowej,
- dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
- dopuszcza się stosowanie kominków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że nie będą one stanowić jedynego lub podstawowego źródła ciepła;
- f) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej;
- g) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2, z wyłączeniem pkt 3, 5, 6 i 7;
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 0%;
- 11) INNE ZAPISY - nie ustala się.”;
- 5) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 43 KD-D 1/2 otrzymuje brzmienie:

„KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

- 1) NUMER TERENU – **43** 2) POWIERZCHNIA 0,42 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU **KD-D 1/2 – ulica DOJAZDOWA**
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – 0%
- 9) INNE ZAPISY
 - a) ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - b) część terenu 43 KD-D oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych; 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”;
- 6) w § 12 w ust. 2 dotychczasową kartę terenu nr 55-59 KD-X zastępuje się kartami terenu nr 55-56 KD-X, 57 KD-X, 58 KD-X i 59 KD-X (przy czym ustalenia dla terenów 57 KD-X i 59 KD-X pozostają bez zmian), w brzmieniu:

„KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

- 1) NUMER TERENU – 55 2) POWIERZCHNIA 0,02 ha
– 56 0,03 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU **KD-X – CIĄG PIESZY**
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU - nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) ciągi 55 KD-X i 56 KD-X położone są w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- a) 55 KD-X – 4,0 m,
b) 56 KD-X – 3,0 m.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) odprowadzanie wód opadowych – zagospodarować w granicach własnych działek; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2, z wyłączeniem pkt 3.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – 0%
- 9) INNE ZAPISY
- a) część terenu 56 KD-X oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych; 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.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

- 1) NUMER TERENU – 57 2) POWIERZCHNIA 0,08 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU **KD-X – CIĄG PIESZY**
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU - nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- a) 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY
- a) część terenu 57 KD-X oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

- 1) NUMER TERENU – 58 2) POWIERZCHNIA 0,05 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU **KD-X – CIĄG PIESZY**
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU - nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- a) 3,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) odprowadzanie wód opadowych – zagospodarować w granicach własnych działek; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2, z wyłączeniem pkt 3.

8) STAWKA PROCENTOWA – 0%

9) INNE ZAPISY

a) część terenu 58 KD-X oznaczona na rysunku planu, położona jest w obrębie terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych; 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.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1605

1) NUMER TERENU – 59 2) POWIERZCHNIA 0,03 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU **KD-X – CIĄG PIESZY**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU - nie ustala się.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY - nie ustala się.

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.

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

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

9) INNE ZAPISY

a) teren 59 KD-X położony jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka” - obowiązują warunki określone w § 8 ust. 1 pkt 2.”;

7) § 13 ust. 2 po pkt 14 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 15 w brzmieniu:

„15) obszary o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy.”.

§ 3

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu miejscowego traci moc część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej, uchwalonego uchwałą nr XX/473/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 maja 2008 roku.

§ 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 planie, 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. Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopotkiej został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) zwanej dalej upzp.

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

1) Rada Miasta Gdyni w dniu 25 lutego 2015 r. podjęła uchwałę nr VI/62/15 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopotkiej;

2) projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie;

3) projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 lipca 2015 r. do 11 sierpnia 2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 30 lipca 2015 r.;

4) do wyłożonego projektu zmiany planu wpłynęły 2 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 25 sierpnia 2015 r.). Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 15 września 2015 r. rozpatrzył wniesione uwagi, 1 została uwzględniona w części, 1 – nieuwzględniona;

5) do projektu zmiany planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie spowodował konieczności ponowienia uzgodnień ani ponownego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

2. Ustalenia projektu zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r. zmieniona uchwałą nr XXXVIII/799/14 z 15 stycznia 2014 r. oraz uchwałą nr XI/190/15 z 26 sierpnia 2015 r.). Studium określa obszar objęty zmianą planu jako strefę miejską. W zakresie struktury funkcjonalnej Studium wskazuje, jako kierunek zmian w przeznaczeniu terenów na tym obszarze - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych.

3. Zakres zmian wprowadzonych do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopotkiej obejmuje głównie rozszerzenie możliwości inwestycyjnych nieruchomości gminnej i przylegającej działki prywatnej, dostosowanie parametrów zabudowy do parametrów zabudowy sąsiedniej. Funkcję jednorodziną rezydencjonalną rozszerzono o zabudowę jednorodziną o wyższych parametrach i wielorodziną w budynkach zawierających do 6 mieszkań. Ponadto zaktualizowano zapisy dotyczące infrastruktury technicznej.

Dla terenów nieobjętych zmianą, ustalenia planu nie zmieniły się, natomiast dokonano korekty redakcyjnej zbiorczych kart terenów, w których występowały zarówno tereny podlegające jak i niepodlegające zmianie.

4. Zgodnie z art. 1 ust. 2 upzp, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza niżej wymienione wymagania.

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 upzp) oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:

a) kształtowanie struktury przestrzennej, poprzez ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy, z uwzględnieniem zabudowy sąsiedniej;

b) kształtowanie struktury funkcjonalnej w nawiązaniu do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej;

c) zachowanie dużych obszarów zieleni położonych u podnóża wzniesienia, co zapewni ochronę walorów krajobrazowych;

d) tworzenie udogodnień dla mieszkańców – ustalenie ciągów pieszych skracających dostęp do przystanków komunikacji zbiorowej i usług.

2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp)** zostały uwzględnione dla poszczególnych terenów w oparciu o sporządzone opracowanie ekofizjograficzne; utrzymano zapisy obowiązującego planu w zakresie ochrony środowiska oraz doprecyzowano zapisy dla terenów wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni, ustalając zachowanie istniejącego zadrzewienia służącego umocnieniu skarp oraz zboczy.

3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp)** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie w zmianie planu strefy ochrony archeologicznej (ustalonej w planie obowiązującym), obejmującej osadnictwo z młodszej epoki kamienia i wczesnej epoki żelaza, oznaczonej na rysunku planu.

4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:

a) wprowadzenie zapisów pozwalających lokalizację na terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej – usług o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej i nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej;

b) nakaz realizacji udogodnień dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;

c) regulacje w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło należy przewidzieć z sieci miejskiej lub z innych nieemisyjnych źródeł ciepła (ustalonych w projekcie planu), co ograniczy emisję szkodliwych gazów do atmosfery.

5) **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp)** zostały uwzględnione poprzez rozszerzenie możliwości inwestycyjnych nieruchomości gminnej i przylegającej działki prywatnej. Teren przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym pod ekstensywną zabudowę jednorodziną rezydencjonalną, która nie znalazła zainteresowania nabywców, po uchwaleniu zmiany planu może być intensywniej zabudowany domami jednorodzinnymi o wyższych parametrach lub domami wielorodzinnymi, co umożliwi wykorzystanie potencjału ekonomicznego obszaru.

6) **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp)** zostały uwzględnione poprzez ustalenie parametrów zabudowy w sposób umożliwiający wykorzystywanie nieruchomości gminnych jak i prywatnych zgodnie z ich uwarunkowaniami i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

W planie miejscowym zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego - ustalono warunki realizacji infrastruktury technicznej i drogowej (drogi, ciągi piesze), obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną. Niezbędna infrastruktura społeczna (szkoły, przedszkola, usługi zdrowia itp.) zlokalizowana jest na terenach sąsiednich. Zapisy zmiany planu ustalone zostały z zachowaniem zasady proporcjonalności i równości.

Właścicielem terenu nr 01 MN1, MW1 jest Gmina Miasta Gdyni, która zamierza sprzedać teren jako jedną nieruchomość. Ewentualny podział terenu może być przeprowadzony przez inwestora, który opracuje projekt zagospodarowania terenu dla całej nieruchomości. Szczegółowy projekt zagospodarowania terenu, w tym ustalenie przebiegu drogi wewnętrznej, zostanie wskazane na etapie sporządzania projektu budowlanego.

7) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp)** zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp)** zostały uwzględnione poprzez określenie zasad obsługi oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych.

9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp)** zostało spełnione poprzez:

a) ogłoszenie w miejscowej prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni o przystąpieniu do sporządzania zmiany mpzp i wyznaczenie terminu przyjmowania wniosków,

b) rozpatrzenie wniosków w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 1539/15/VII/U z dnia 31 marca 2015 r.),

c) uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień,

d) ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu w prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni i wyznaczenie terminu dyskusji publicznej oraz terminu składania uwag do projektu zmiany planu,

e) udostępnienie do wglądu projektu zmiany planu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, w InfoBox w Gdyni oraz w wersji elektronicznej na stronie internetowej Miasta Gdyni;

f) przeprowadzenie dyskusji publicznej (30.07.2015 r. w InfoBox w Gdyni);

g) rozpatrzenie uwag w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 3248/15/VII/U z dnia 15 września 2015 r.);

h) po rozpatrzeniu uwag do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Gdyni części uwag. Zakres powyższych zmian nie spowodował konieczności ponownienia uzgodnień ani ponownego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu;

i) usunięto zapisy o konieczności uzyskiwania warunków od zarządców dróg i sieci, gdyż konieczność taka wynika z przepisów odrębnych. Ze względu na wprowadzaną, po wyłożeniu zmiany planu do publicznego wglądu, zmianę numeracji działek na obszarze całej Gdyni, zaktualizowano mapę, na której wykonany jest rysunek zmiany planu oraz skorygowano numery działek w tekście.

10) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych(art. 1 ust. 2 pkt 12 upzp) zostało spełnione poprzez umieszczanie w wersji elektronicznej na stronie internetowej Miasta Gdyni dokumentów związanych z prowadzonymi procedurami planistycznymi, tj. projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu, prognozy oddziaływania na środowisko, projektu uchwały (wraz z uzasadnieniem) kierowanej na sesję Rady Miasta Gdyni; informacje publiczne udostępniane były z zastosowaniem ustawy o dostępie do informacji publicznej.

11) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 upzp) została uwzględniona poprzez zapisy (w planie obowiązującym i zmianie, stanowiących spójną całość) o konieczności rozbudowy i przebudowy sieci wodociągowej oraz określenie strefy ochronnej ujęcia wody.

5. Zgodnie z art. 1 ust. 3 upzp, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do projektu zmiany planu, w ustawowym terminie wpłynęło 6 wniosków, które Prezydent rozpatrzył zarządzeniem nr 1539/15/VII/U Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 31 marca 2015 r. 3 wnioski uwzględnił, 2 uwzględnił częściowo, 1 wniosku nie uwzględnił. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły 2 uwagi do projektu zmiany planu, które Prezydent rozpatrzył zarządzeniem nr 3248/15/VII/U Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 15 września 2015 r. 1 uwagę uwzględnił w części, 1 uwagi nie uwzględnił. Sposób rozpatrzenia uwag przedstawiony został w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały. Wnioski i uwagi zmierzały do zachowania stanu istniejącego lub zmian w zagospodarowaniu, zostały rozpatrzone przy uwzględnieniu dokumentacji i analiz – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, opracowania ekofizjograficznego, prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy finansowej skutków uchwalenia zmiany planu, koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania terenu własności Miasta Gdyni.

6. Zgodnie z art. 1 ust. 4 upzp, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, należy zapewnić uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

W obowiązującym planie jest już ustalona zabudowa na obszarze objętym zmianą planu, zmodyfikowane zostają parametry dotyczące kształtowania zabudowy oraz wprowadzona funkcja mieszkaniowa wielorodzinna. Na terenie obecnie niezabudowanym powstanie tkanka miejska zlokalizowana na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

7. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Uchwalenie zmiany mpzp części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej jest zgodne z przeprowadzoną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni i programem prac planistycznych na lata 2015-2018, której wynikiem jest uchwała Nr VII/84/15 Rady

Miasta Gdyni z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych w Gdyni. Program prac planistycznych przewiduje uchwalenie zmiany mpzp części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej w latach 2015-2018, tym samym zmiana planu jest zgodna z wynikami tej analizy.

8. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

Zmiana mpzp polega głównie na zmianie parametrów zabudowy na terenie gminnym 01 MN1,MW1, na którym w obowiązującym planie jest już dopuszczona zabudowa. Obowiązujący plan ustala na ww. terenie zabudowę jednorodziną wolno stojącą – strefa rezydencjonalną, w zmianie mpzp ustalona została tu zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 6 mieszkań. Wzrost wartości gruntu na skutek uchwalenia zmiany planu został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego. Realizacja ustaleń zmiany planu pociągnie za sobą koszty przebudowy dróg rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, budowy ciągów pieszych, oraz wykupu gruntów pod ciągi piesze, a wpływy ze sprzedaży gruntu gminy zasila jej budżet. Zgodnie z art. 36 upzp, właścicielom nieruchomości przysługuje prawo wniesienia roszczeń odszkodowawczych. Zasadność roszczeń ustalana jest w toku odrębnego postępowania administracyjnego.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopockiej do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.

Zgodnie z art. 20 i art. 27 upzp Rada Miasta Gdyni rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

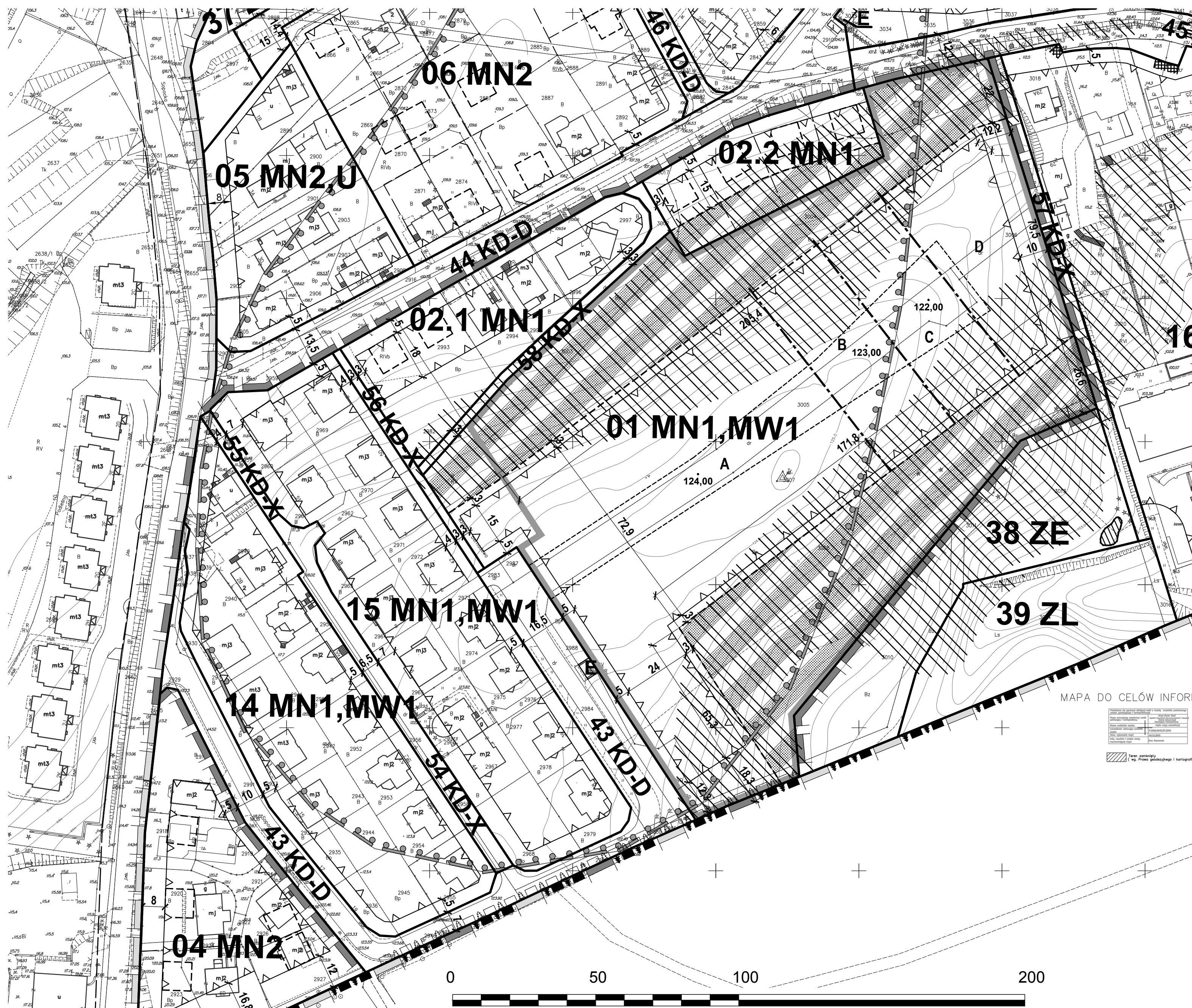
Zgodnie z art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym przedmiotowa uchwała powinna zostać przedłożona Wojewodzie Pomorskiemu w terminie 7 dni od daty jej podjęcia. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 2 upzp, uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych powinna zostać przedstawiona Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

RP.6721.01.2015.MK0

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY MAŁY KACK W GDYNI, REJON ULIC WIELKOPOLSKIEJ, SPOKOJNEJ I SOPOCKIEJ

RYSUNEK ZMIANY PLANU, skala 1 : 1000

1605z



OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO
- 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

- MN1** ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- MW1** ZABUDOWA WIELORODZINNA - BUDYNKI ZAWIERAJĄCE DO 4 LUB 6 MIESZKAŃ

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-X** WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE I ROWEROWE, PARKINGI
- KD-D** DROGI I ULICE DOJAZDOWE

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- E** TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH

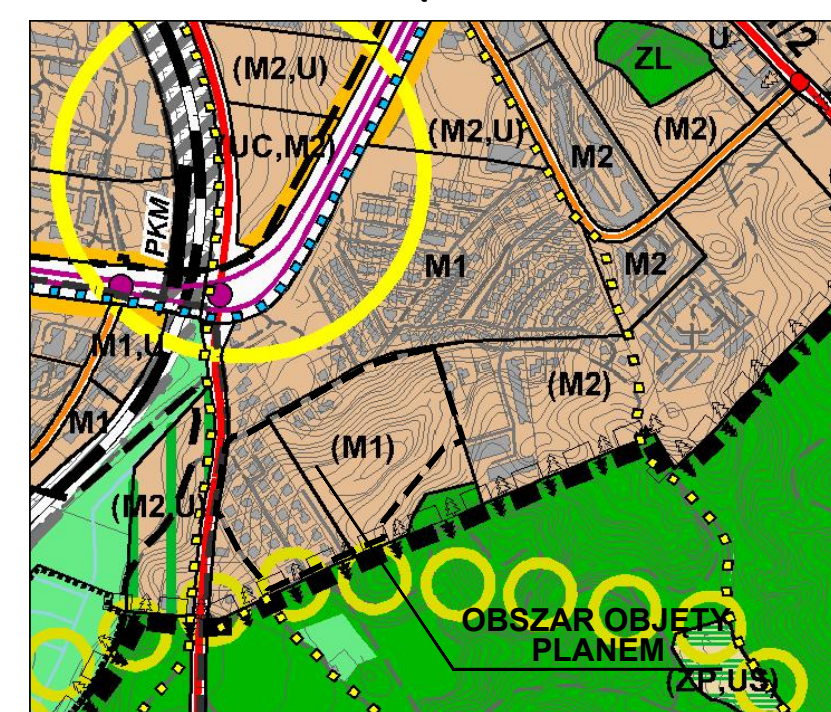
WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
- A | B | C** OBSZARY O ODMIENNYCH DOPUSZCZALNYCH WYSOKOŚCIACH ZABUDOWY
- MINIMALNY ZAKRES PRZESTRZENNY ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO
- GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- TERENY WYLĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI
- TERENY POTENCJALNIE NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH

INFORMACJE I ZALECENIA

- GRANICE TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICE OTULINY TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE
- WARSTWICE OBRAZUJĄCE UKSZTAŁTOWANIE TERENU, SŁUŻĄCE JAKO ODNIESIENIE DO OKREŚLANIA WYSOKOŚCI ZABUDOWY / WG ZASOBU GEODEZYJNEGO STAN NA 27.07.2006 r.
- ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI I DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- 42,50** ZAKŁADANE RZĘDNE PROJEKTOWANYCH ULIC

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R.,
ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVIII/799/14 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 15 STYCZNIA 2014 R.,
ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XI/190/15 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 26 SIERPNI 2015 R.



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

STREFY URBANISTYCZNE

- strefa miejska

ELEMENTY WSPÓLTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA

- lokalne korytarze ekologiczne

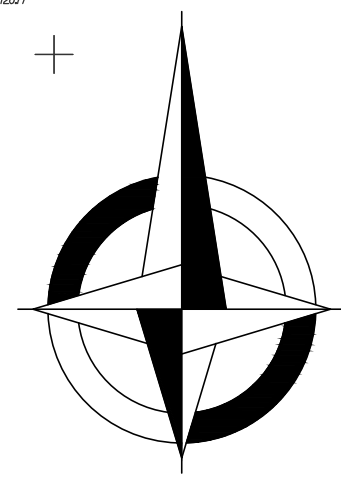
STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW U, M2... obszary istniejącej zabudowy (U), (M2)... obszary rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- M1** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

- OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY
- otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego



BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI ul. T. Wendy 7/9, 81-341 Gdynia	
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY MAŁY KACK W GDYNI, REJON ULIC WIELKOPOLSKIEJ, SPOKOJNEJ I SOPOCKIEJ	
NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK ZMIANY PLANU
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Alicja Kowalska upr. urbanistyczna NR 1665, POIU nr G-138/2002
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Agnieszka Jurecka mgr inż. arch. Magdalena Kokoszewska POIU nr G-293/2012
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Obusowska upr. nr POM0247/POOS09
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagin
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne NR 1662, POIU nr G-151/2002
PLAN NR	1605z
DATA	grudzień 2015
SKALA	1:1000
NR RYS.	1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/316/15
Rady Miasta Gdyni
z dnia 30 grudnia 2015 r.

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopotkiej został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 22.07.2015 r. do 11.08.2015 r. Do projektu zmiany planu miejscowego, w ustawowym terminie tj. do dnia 25.08.2015 r., wniesione zostały 2 uwagi.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 3248/15/VII/U z dnia 15.09.2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu, 1 uwagę uwzględnił w części, 1 uwagi nie uwzględnił.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Gdyni przedstawił Radzie Miasta Gdyni projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopotkiej wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopotkiej, wniesione przez niżej wymienione osoby:

1. Grzegorz Jasiński, Magdalena Jasińska, Idalia Andrasz, Agnieszka Andrasz – Kosek, Alicja Wajszczyk, Marian Czyż, Krystyna Świetlikowska, Ryszard Świetlikowski, Krzysztof Doliński, Lech Brdak, Marianna Brdak, Aleksandra Palom;
2. Krystyna Raczyńska reprezentowana przez Łukasza Kamińskiego.

Nie uwzględnia się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

Ad 1. Grzegorz Jasiński, Magdalena Jasińska, Idalia Andrasz, Agnieszka Andrasz – Kosek, Alicja Wajszczyk, Marian Czyż, Krystyna Świetlikowska, Ryszard Świetlikowski, Krzysztof Doliński, Lech Brdak, Marianna Brdak, Aleksandra Palom wniesli o:

- 1) zniesienie 4 stref (A,B,C,D) dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 01 MN1,MW1;
- 2) podział terenu 01 MN1,MW1 na dwie części, dla których linią podziału byłaby planowana droga;
- 3) ustalenie, iż powstała po podziale terenu 01 MN1,MW1 część terenu granicząca od północy ze strefami 02.1 MN1 i 02.2 MN1 (część północna), przeznaczona zostanie pod zabudowę jednorodzinna wolno stojącą i zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań;
- 4) ustalenie, iż powstała po podziale terenu 01 MN1,MW1 część terenu granicząca od południa ze strefą oznaczoną w projekcie jako 38 ZE (część południowa) przeznaczona zostanie pod zabudowę jednorodzinna wolno stojącą i zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 8 mieszkań;
- 5) zmianę zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania w części północnej terenu (do 4 mieszkań), w ten sposób, że:
 - a) wysokość zabudowy wynosić będzie 8,0 m (2 kondygnacje nadziemne) licząc od poziomu projektowanej ulicy wewnętrznej biegnącej przez centralną część zespołu zabudowy;
 - b) szerokość elewacji wynosić będzie dla elewacji dłuższej do 16,0 m, a dla elewacji krótszej do 14,0 m;
 - c) ustali się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami/segmentami budynków o szerokości min. 10,0 m;
 - d) jedynym dopuszczalnym rodzajem dachu będzie dach stromy;
- 6) zmianę zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania w części południowej terenu (do 8 mieszkań), w ten sposób, że:
 - a) wysokość zabudowy wynosić będzie 14,0 m (4 kondygnacje nadziemne) licząc od poziomu projektowanej ulicy wewnętrznej biegnącej przez centralną część zespołu zabudowy;

- b) szerokość elewacji wynosić będzie dla elewacji dłuższej do 16,0 m, a dla elewacji krótszej do 14,0 m;
 - c) ustali się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami/segmentami budynków o szerokości min. 10,0 m;
 - d) jedynym dopuszczalnym dachem będzie dach stromy;
- 7) zmianę zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu na obu terenach powstałych po podziale terenu 01 MN1,MW1, w ten sposób, że:
- a) dopuszcza się realizację ścieżek, urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury o łącznej powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni tych terenów;
 - b) wyłącza się możliwość usunięcia istniejących zadrzewień służących umocnieniu skarp oraz zboczy na terenach wyłączonych z zabudowy;
- 8) wyłączenie możliwości podziału nieruchomości polegającego na wydzieleniu działek geodezyjnych składających się w całości lub w przeważającej mierze z terenów wyłączonych z zabudowy.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części:

- częściowo w zakresie pkt. 5 lit. b – korygując dopuszczalną szerokość elewacji dłuższej z 18,0 m do 17,0 m – w części północnej terenu;
- w zakresie pkt. 5 lit. c – ustalając zwiększenie minimalnej odległości między budynkami z 8,0 m do 10,0 m - w części północnej terenu;
- częściowo w zakresie pkt. 7 lit. a – dopuszczając realizację ścieżek, urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni terenów wyłączonych z zabudowy – do zagospodarowania zielenią;
- w zakresie pkt. 7 lit. b – ustalając zachowanie istniejącego zadrzewienia służącego umocnieniu skarp oraz zboczy i dopuszczając wyłącznie uzasadnione usunięcie zadrzewień, pod warunkiem dokonania nasadzeń zamiennych;
- w zakresie pkt. 8 – ograniczając możliwość podziału terenu 01 MN1,MW1 na działki budowlane, co zapewni jednorodną zabudowę i kompleksowe zagospodarowanie całego terenu jako jednej nieruchomości.

Nieuwzględnienie części uwagi – w zakresie dotyczącym pkt. 1, 2, 3, 4, 5 lit. a, 5 lit. b, 5 lit. d, 6 lit. a, 6 lit. b, 6 lit. c, 6 lit. d 7 lit. a – **przez Radę Miasta Gdyni uzasadniono następująco :**

Ad 1) W projekcie zmiany planu ustalono wysokość zabudowy w metrach od poziomu projektowanej ulicy wewnętrznej. Dodatkowo, ze względu na duże zróżnicowane poziomy terenu (od ok. 116 – 126 m n.p.m) wprowadzono regulację mającą na celu ustalenie dopuszczalnej wysokości w m n.p.m. w obrębie poszczególnych stref, przy założeniu wykonania na części terenu niewielkich niwelacji. Takie ustalenie ma wykluczyć nadmierne podniesienie poziomu terenu w miejscach naturalnych obniżen i zapewnić narastanie wysokości zabudowy zgodnie z ukształtowaniem terenu.

Ad 2) Podział terenu 01 MN1,MW1 na odrębne części wydzielone liniami rozgraniczającymi nie jest uzasadniony ze względu na to, że obie części terenu będą miały to samo przeznaczenie oraz bardzo podobne warunki zabudowy i zagospodarowania. Odmienne ustalenia dla obu obszarów zostaną zawarte w tekście planu.

Ad 3) Ad 4) Nie została zmieniona liczba kondygnacji, zatem nie ma przesłanek do zmiany liczby mieszkań.

Ad 5a) Pozostawiono ustalenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych od poziomu projektowanej ulicy. Projekt zmiany planu dopuszcza realizację trzeciej kondygnacji pod warunkiem realizacji jej na maks. 75% powierzchni całkowitej drugiej kondygnacji i jej wycofania od strony terenów wyłączonych z zabudowy – do zagospodarowania zielenią. Ustalenie parametru wycofania 3- ciej kondygnacji o minimum 4 m, zapewni właściwe wpisanie nowoprojektowanej zabudowy w krajobraz widziany od strony ul. Wzgórze Bernadowo – optyczne zmniejszenie kubatur.

Ad 5b) Długość krótszych elewacji nie ma istotnego znaczenia – z obszaru zrealizowanego osiedla położonego poniżej wzniesienia elewacje te nie będą widoczne lub widoczne w bardzo dużym skrócie perspektywicznym.

Ad 5d) 6d) Pozostawiono dopuszczenie realizacji dachów płaskich. Nowa zabudowa będzie miała formę tarasową, a zachowany istniejący pas zieleni na zboczu wzniesienia, stanowić będzie naturalną izolację pomiędzy dwiema różnymi formami zabudowy.

Ad 6a) Podniesienie do 4 kondygnacji zabudowy na obszarze południowym byłoby niewłaściwe, ze względu na położenie na skraju terenu zabudowy, na zboczu wzniesienia - w bezpośrednim sąsiedztwie terenów lasów i zieleni.

Ad 6b) Zmniejszenie szerokości elewacji budynków planowanych w południowej części terenu nie jest uzasadnione – elewacje te nie będą widoczne z obszaru istniejącego osiedla.

Ad 6c) Brak uzasadnienia dla zwiększania odległości pomiędzy segmentami w południowej części terenu.

Ad 7a) Ograniczenie wielkości powierzchni dla realizacji ścieżek, urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury do 5% powierzchni terenów wyłączonych z zabudowy, byłoby zbyt daleko idące – uniemożliwiłoby optymalne zagospodarowanie terenów zieleni. Powierzchnia obu części terenów wyłączonych z zabudowy wynosi 10 600 m², z czego 5% to 530 m². Jest to powierzchnia niezbędna dla urządzenia ścieżki o szerokości ok. 2,0 m biegnącej przez jeden teren wyłączony z zabudowy. Wnioskowany wskaźnik uniemożliwiłby realizację nawet niewielkich terenów z urządzeniami rekreacyjnymi lub obiektami małej architektury i realizację ścieżki w obrębie drugiego terenu.

Ad 2. **Krystyna Raczyńska reprezentowana przez Łukasza Kamińskiego** wniosła o:

1) ustanowienie zakazu zabudowy dla obszaru objętego granicami zmiany mpzp.

Nieuwzględnienie uwagi przez Radę Miasta Gdyni uzasadniono następująco:

Sporządzana zmiana planu nie wprowadza zabudowy na terenach przeznaczonych w obowiązującym planie pod tereny lasów i zieleni. Zmiana dozwala adaptację zabudowy istniejącej oraz wprowadza korekty warunków zabudowy na terenie dotychczas niezabudowanym, przeznaczonym w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dopuszczając dodatkowo zabudowę wielorodzinną w małych domach mieszkalnych.

Zarzuty do prognozy oddziaływania na środowisko nie są uzasadnione. W prognozie zostały uwzględnione zmiany środowiskowe, które powstaną na skutek realizacji ustaleń zmiany planu. Pomiary stężenia dwutlenku siarki i dwutlenku azotu przyjęto wg aktualnego Programu ochrony powietrza. W prognozie ocenione zostały walory przyrodnicze obszaru.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/316/15
Rady Miasta Gdyni
z dnia 30 grudnia 2015 r.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Wielkopolskiej, Spokojnej i Sopotkiej, 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) przebudowę ulicy dojazdowej 43 KD-D;
- b) budowę ciągów pieszych 55 KD-X, 56 KD-X, 58 KD-X;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

- a) rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej;
- b) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej;
- c) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej.

2. Budowa i modernizacja ulic, ciągów pieszych 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.