

UCHWAŁA NR ____/14 Rady Miasta Gdyni z dnia _____ 2014 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej

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 dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej 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 15 stycznia 2014 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej oznaczony numerem ewidencyjnym 1006, obejmujący obszar o powierzchni 4,31 ha, którego granice przebiegają:

- od wschodu – wzdłuż ul. Śląskiej,
 - od południa – wzdłuż ul. Kieleckiej,
 - od zachodu – wzdłuż ul. Poznańskiej, obejmując sąsiadujący teren zieleni,
 - od północy – od ul. Poznańskiej, obejmując teren GPZ, do ul. Śląskiej,
- 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) MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza

Dopuszcza się wydzielenie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

b) MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4, 6 lub 8 mieszkań

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4, 6 lub 8 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.

c) MW3 – Zabudowa wielorodzinna

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

² Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku poz. 951 poz. 1445 z 2013 roku poz. 21 poz. 405 poz. 1238 poz. 1446, z 2014 roku poz. 379 poz. 768.

W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

- 2) Tereny zabudowy usługowej:
 - a) **U – Zabudowa usługowa**
Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.
- 3) Tereny komunikacji:
 - a) **KD-G j/p – Drogi i ulice publiczne główne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - b) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - c) **KD-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - d) **KS – Tereny urzędzeń komunikacji samochodowej.**
- 4) Tereny infrastruktury technicznej:
 - a) **K – Tereny urzędzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**
 - b) **E – Tereny urzędzeń elektroenergetycznych**

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.

3. Funkcja wyłączona jest to użytkowanie niepożądane na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczone.

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

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

6. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem stanowią linie podziału nieruchomości. Parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w całości w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

§ 3

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

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
- 2) uzyskanie śródmiejskiego zespołu usługowo-mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiących istotny element programu usługowego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
- 3) ochrona walorów krajobrazowych i widokowych, kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem otwarć i osi widokowych;
- 4) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.

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 opracowania planu nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chronione na podstawie odrębnych przepisów. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ochrona walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego poprzez ustalenie dopuszczalnych gabarytów nowej zabudowy;
 - 2) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania w obrębie zabudowy istniejących drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych.
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

Na obszarze opracowania planu nie występują podlegające ochronie zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego lub dobra kultury współczesnej.

§ 6

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

- 1) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
 - a) ulice miejskie;
 - b) tereny zieleni ogólnodostępnej, w tym zieleni urządzonej;
- 2) na obszarze objętym planem ustala się uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, obejmujący ogólnodostępne place i przejścia na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
 - a) kompozycję przestrzeni w korytarzach widokowych oznaczonych na rysunku planu, należy kształtować w sposób harmonijnie wpisujący się w krajobraz miasta;
 - b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych wzdłuż ulic Śląskiej, Kieleckiej, 07 KD-D 1/2 i ulicy 08 KD-D 1/2 należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości śródmieścia Gdyni; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
 - c) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 3 lit. b; forma i lokalizacja kiosków oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętymi w tym zakresie zasadami dla terenu śródmieścia Gdyni oraz z przyjętym systemem informacji miejskiej;
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę) stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych; obiekty sezonowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości;
 - e) wyklucza się lokalizację wolno stojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic i placów, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych; zakazuje się lokalizacji wszelkich

elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków;

- f) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów;
- g) dopuszcza się adaptację istniejących (w momencie uchwalenia planu) schodów zewnętrznych zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień;
- h) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
- i) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
 - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,
 - 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 reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy reklama 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 reklamą;
- e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD;
- f) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni.

2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4,6 lub 8 mieszkań:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m², umieszczonych na budynku lub ogrodzeniu, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
 - dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;

- c) tereny zabudowy usługowej:
 - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach – w poziomie parteru, w pasach kondygnacji usługowych (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową) oraz na fragmentach elewacji pozbawionych okien, a także nad budynkami do wysokości 2,0 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,0 m, służących jako nośnik flagi,
 - nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
 - d) tereny dróg, ulic, i placów oraz tereny urządzeń komunikacji samochodowej i tereny infrastruktury technicznej:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;
 - e) tereny zieleni:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach zieleni.
3. Ulice, place, skwery oraz wskazane w planie przejścia w obrębie kwartałów zabudowy powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.
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.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: Śląskiej i Kieleckiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców (L_{DWN} 70 dB, L_N 65 dB); W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony w/w ulic, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, zieleń izolacyjną itp.);
 - 2) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej), w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
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.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą ulicę zbiorczą 06 KD-Z 2/2 – ul. Kielecką i ulicę dojazdową 07 KD-D 1/2;
 - 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
 - a) przebudowa ulicy dojazdowej: 07 KD-D 1/2,
 - b) realizacja nowego połączenia drogowego ul. Witomińskiej z ulicą 07 KD-D 1/2 – budowa drogi dojazdowej 08 KD-D 1/2;
 - 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową 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:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny;
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - c) obiekty usług:
 - 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej biur,
 - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej pozostałych usług;
 - d) dla obiektów nie wymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
 - e) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nadbudowywanych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
 - f) 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;
 - g) 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;
 - 5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 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;
 - b) obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 punkt usługowy;
 - c) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
 - d) dopuszcza się korekty powyższych wskaźników w uzgodnieniu z zarządcą dróg;

- 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 sieci wodociągowej:
 - a) przez obszar objęty planem przebiega główna magistrala wodociągowa DN400 oraz przewód rozdzielczy DN200; w strefach o szerokości po 3,0 m od zewnętrznych krawędzi magistrali i po 1,5 m od zewnętrznych krawędzi przewodu rozdzielczego występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji i przekroju będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) przez obszar objęty planem przebiegają dwa kolektory sanitarne o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej: DN1200 oraz DN600; w strefach o szerokości po 4,0 m od zewnętrznych krawędzi przewodów występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; 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;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych:
 - a) z utwardzonych powierzchni na terenach komunikacji: dróg, parkingów i komunikacji samochodowej – do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
 - b) z terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej – 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 (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
 - c) przez obszar objęty planem przebiegają przewody sieci kanalizacji deszczowej: DN1000, DN800 i DN600 o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji deszczowej; w strefach o szerokości po 4,0 m od zewnętrznych krawędzi przewodów występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; 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;
 - 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej:
 - a) przez obszar objęty planem (w ul. Kieleckiej-06 KD-Z 2/2) przebiega gazociąg niskiego ciśnienia o średnicy DN300, ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi gazociągu), w obrębie której nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu – wszelkie działania inwestycyjne w strefie kontrolowanej należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy kontrolowanej;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
 - b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:
 - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
 - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła

- będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
- c) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW;
 - d) przez obszar objęty planem (w ul. Kieleckiej-06 KD-Z 2/2) przebiega magistrala ciepłownicza 2xDN500; w strefie o szerokości 3,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodów występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji i przekroju będzie wiązała się ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;
- a) przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów – obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów; na rysunku planu wskazano informacyjnie strefę ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości – po 20,0 m od osi linii); działania inwestycyjne w granicach tej strefy winny być uzgodnione z gestorem sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznych lub/i ich skablowanie w uzgodnieniu z gestorem sieci – zmiana lokalizacji lub/i skablowanie linii będzie wiązało się ze zmianą granic lub likwidacją strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
 - b) przez obszar objęty planem (w ul. 07 KD-D 1/2) przebiega kablowa linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV– ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów – obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów; obowiązuje strefa ograniczeń o szerokości po 1,5 m od osi linii; działania inwestycyjne w granicach tej strefy winny być uzgodnione z gestorem sieci elektroenergetycznej;
 - c) w obszarze planu przewiduje się realizację linii kablowych 110 kV – do planowanej stacji 110/15 kV GPZ Gdynia Centrum zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego;
 - d) stacje transformatorowe:
 - istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej,
 - nowoprojektowane – na terenach usługowych i mieszkaniowo-usługowych ustala się realizację wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilania w energię elektroenergetyczną projektowanych obiektów budowlanych; ostateczną liczbę, szczegółową lokalizację oraz typ stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
- 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach realizowanych w strefie A; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- 8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzysku; zapewnić miejsca do gromadzenia w sposób selektywny;
- 9) inne zasady:
- a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnym, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy

planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;

- b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem zawarto w kartach terenów, których dotyczą ustalenia w § 13.

§ 12

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **„intensywności zabudowy”** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej, przy czym do powierzchni całkowitej należy doliczyć również powierzchnię antresol;
- 2) **„dopuszczalnej wysokości zabudowy”** – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
 - a) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych bądź 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;
 - b) 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.;
 - c) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
- 3) **„dachu płaskim”** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za atyką;
- 4) **„obowiązującej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
 - c) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
- 5) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np.

- schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
- 6) „**zabudowie pierzejowej**” – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż obowiązujących lub w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;
 - 7) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
 - 8) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej 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;
 - 9) „**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;
 - 10) „**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 1006

- 1) POWIERZCHNIA – 1,24 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Śląskiej (poza wyznaczonymi liniami zabudowy) występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 3,0 – bez uwzględnienia powierzchni kondygnacji parkingowych zagłębionych co najmniej do 75% ich wysokości w świetle poniżej poziomu przyległej ulicy 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2;
 - b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - wysokość zabudowy w określonych na rysunku planu 3 strefach dopuszczalnej wysokości zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - i) w strefie A: do 83,0 m n.p.m.,
 - ii) w strefie B: do 77,0 m n.p.m.,
 - iii) w strefie C: do 53,5 m n.p.m.,
 - w każdej ze stref A i B ustala się lokalizację jednej dominanty przestrzennej o

- powierzchni rzutu nieprzekraczającej 500 m²; szerokość każdej dominanty mierzona od strony ulicy 08 KD-D 1/2 nie może przekraczać 20,0 m; ustala się wymóg zachowania prześwitu między dominantami, stanowiącego otwarcie widokowe w kierunku zalesionych wzgórz morenowych o łącznej szerokości min. 10,0 m mierzonej od strony ulicy 08 KD-D 1/2;
- na terenie 01 U/MW3 ustala się wymóg zachowania prześwitów pomiędzy budynkami (pomiędzy częściami zabudowy) wyższymi niż 40 m n.p.m., stanowiących otwarcia widokowe w kierunku zalesionych wzgórz morenowych o łącznej szerokości min. 25% długości terenu 01 U/MW3 mierzonej od strony ulic 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2,
 - dachy płaskie, form dachów w strefie A i B nie ustala się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 07 KD-D 1/2 i 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 08 KD-D 1/2 oraz 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 03 U i północnej granicy planu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem placu, o którym mowa w pkt 5 lit. e oraz ciągu pieszego o którym mowa w pkt 5 lit. f;
- e) w obrębie wyznaczonych linii zabudowy na terenie 01 U/MW3, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować plac ogólnodostępny o powierzchni nie mniejszej niż 500 m², który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;
- f) w obrębie wyznaczonych linii zabudowy na terenie 01 U/MW3, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy w poziomie terenu zrealizować ogólnodostępny ciąg pieszy, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
- h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
- i) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci, wg wskaźnika min. 1,0 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań;
- j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne (w tym plac o którym mowa w pkt 5 lit. e oraz ciąg pieszy o którym mowa w pkt 5 lit. f) powinny spełniać warunki określone § 6 ust. 1 pkt 3;
- k) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- l) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 01 U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu, zapewniającego realizację niezbędnych dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtujących przestrzenie publiczne;
- m) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- n) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) projekt podziału terenu należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2;

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych zostanie określony w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
 - e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
 - f) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci kanalizacji deszczowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3;
 - g) ustala się realizację nowoprojektowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - h) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY
- a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie (w szczególności w odniesieniu do części zabudowy podwyższonej w strefie A / do 55,0 m) winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

2. KARTA TERENU O NUMERZE 02

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1006

- 1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN2,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA
 - a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
 - c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,80,
 - dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – do 1,0;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy od poziomu ulicy 07 KD-D 1/2 – do 3 kondygnacji nadziemnych i do 12,0 m, przy czym wysokość zabudowy w najwyższym punkcie terenu / wynikowa wysokość nie może przekroczyć 45,00 m n.p.m.,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 07 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;

- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 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;
 - f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
 - g) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleni i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci, wg wskaźnika $2,0 \text{ m}^2/10,0 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań;
 - h) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 8 mieszkań na jednej działce budowlanej;
 - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 700 m^2 ,
 - dla zabudowy, gdzie jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej – 500 m^2 ,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – $112,5 \text{ m}^2/\text{mieszkanie}$.
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję $\pm 10^\circ$;
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 07 KD-D 1/2;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci kanalizacji deszczowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3;
 - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
 - e) ustala się realizację nowoprojektowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - f) 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 1006

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,36 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 3,0;
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 7 kondygnacji nadziemnych i do 56,0 m n.p.m.,
 - rodzaj dachu – płaski;
 - c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy 06 KD-Z 2/2 (ul. Kieleckiej), 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 07 KD-D 1/2 i 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 10 KS oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
 - g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy 07 KD-D 1/2; dopuszcza się dojazd od ulicy 06 KD-Z 2/2 – ul. Kielecka na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
 - d) na terenie zlokalizowana jest stacja transformatorowa SN/nn, (oznaczona symbolem E na rysunku planu) – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. d;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. KARTA TERENU O NUMERZE 04

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1006

- 1) POWIERZCHNIA – 0,38 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
E – TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH – stacja GPZ Południe
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
 - 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 ulicy: ul. Poznańskiej (poza granicami planu), dopuszcza się dojazd od ulicy 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2;
 - b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. KARTA TERENU O NUMERZE 05

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1006

- 1) POWIERZCHNIA – 0,70 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-G 2/2 – ULICA GŁÓWNA – ul. Śląska
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod

sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 35,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.
 - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 8) INNE ZAPISY
 - a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.
- 6. KARTA TERENU O NUMERZE 06
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1006**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,43 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 2/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Kielecka
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.
 - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 8) INNE ZAPISY
 - a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) w przekroju ulicy przebiega główna trasa rowerowa – orientacyjnie wskazana na rysunku planu;
 - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.
- 7. KARTA TERENÓW O NUMERACH 07-08
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1006**
- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren 07 KD-D 1/2 – 0,38 ha
 - b) teren 08 KD-D 1/2 – 0,11 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
07 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA
08 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) w przypadku budowy, przebudowy częściowej lub całościowej ulicy na terenach 07 KD-D 1/2 i 08 KD-D 1/2 ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) dla ulicy 07 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;

- b) dla ulicy 08 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
 - a) na terenie 07 KD-D 1/2 występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
 - b) przez teren 08 KD-D 1/2 planu przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV – do planowanej stacji 110/15 kV GPZ Gdynia Centrum zlokalizowanej poza obszarem objętym planem (na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego) – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
 - c) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy; dla fragmentu działki 1551/1491 KM Gd 58 przeznaczonej pod drogę – stawka procentowa 0%
- 8) **INNE ZAPISY**
 - a) w rejonie terenu 07 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.
- 8. KARTA TERENU O NUMERZE 09
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1006**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,58 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
KS – TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – pętla autobusowo – trolejbusowa)
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) wysokość zabudowy – do 6,0 m;
 - c) linie zabudowy – nie określa się;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
 - f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3, 4.
- 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 ulicy 06 KD-Z 2/2 – ul. Kieleckiej;
 - b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci kanalizacji deszczowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3;
 - c) na terenie zlokalizowane są dwie stacje transformatorowe SN/nn, (oznaczone symbolem E na rysunku planu) – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. d;
 - d) ustala się lokalizację urządzeń do retencjonowania wód opadowych orientacyjnie wskazaną symbolem K na rysunku planu – ich zasadność i szczegółowa lokalizacja może zostać zmieniona stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY**

- a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) strefy o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy na terenie 01 U/MW3: A - do 83,0 m n.p.m., B - do 77,0 m n.p.m., C – do 53,5 m n.p.m.;
 - 6) strefy lokalizacji placu miejskiego jako dominanty kompozycyjnej i funkcjonalnej ośrodka usługowego stanowiącej o tożsamości dzielnicy;
 - 7) ciągi usługowe w parterach;
 - 8) projektowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
 - 9) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej;
 - 10) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
 - 11) główne trasy 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

1. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej w Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni Nr IX/184/03 z dnia 25 czerwca 2003 roku.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski