

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

**w sprawie:    uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli**

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. zmianami<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami<sup>2</sup>)  
**Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

### **§ 1**

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXVIII/799/14 z dnia 15 stycznia 2014 r.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli, uchwalonego uchwałą nr XXXIX/858/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 stycznia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 9 kwietnia 2010 r. Nr 51 poz. 899). Zmiana oznaczona jest numerem ewidencyjnym 2205z i obejmuje obszar o powierzchni 4,49 ha, którego granice obejmują teren oznaczony symbolem 01 MN1-R – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

### **§ 2**

1. Do części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 2 w ust. 1 dotychczasowy pkt. 2 otrzymuje brzmienie:  
„2) Tereny zabudowy usługowej:
  - a) **U – Zabudowa usługowa**
  - b) **UZ – Usługi zdrowia**  
Usługi z zakresu opieki zdrowotnej i pomocy społecznej
  - c) **US – Usługi sportu i rekreacji**”.
- 2) w § 12 w dotychczasowym pkt. 2, dodaje się lit. d o brzmieniu:  
„c) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, 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”.
- 3) w § 13 w ust. 1 dotychczasowa karta terenu nr 01 MN1-R otrzymuje brzmienie:

**„1. KARTA TERENU O NUMERZE 01**

---

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

<sup>2</sup> 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 poz. 1133, z 2015 roku poz. 22.

## DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205

- 1) POWIERZCHNIA – 4,49 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN1-R – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA**  
**Dopuszcza się lokalizację usług zdrowia – ośrodka terapii i rozwoju dla osób niepełnosprawnych, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług zdrowia na terenach zabudowy mieszkaniowej – MN1-R,UZ.**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i tereny domów opieki społecznej;
  - b) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy wynikające z uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
  - c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni;
  - d) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania istniejących drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – nie ustala się,
    - dla usług zdrowia – do 0,1, przy czym do obliczeń uwzględnia się, oznaczony na rysunku planu, obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
  - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
    - wysokość zabudowy:
      - i) dla dz. nr 549 – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze i do 176,0 m n.p.m.,
      - ii) dla dz. nr 550 – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze i do 175,0 m n.p.m.,
    - szerokość elewacji:
      - i) dla zabudowy mieszkaniowej – elewacja frontowa – do 18,0 m,
      - ii) dla usług zdrowia – szerokość elewacji budynków / części budynków o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych – do 35,0 m; dopuszcza się łączenie budynków / części budynków parterowymi łącznikami;
  - c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połąci 35° - 45°; ustala się jednakowe nachylenie dachów z tolerancją  $\pm 3^\circ$ ; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, dopuszcza się lukarny pokryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połąci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków, na powierzchniach nieprzekraczających 20 % powierzchni całego rzutu budynku, oraz na garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m<sup>2</sup>;
  - d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych; dopuszcza się stosowanie innych materiałów, z których wykonane są urządzenia produkujące energię (ściany solarne, kolektory słoneczne), pod warunkiem zminimalizowania ingerencji w krajobraz i tradycyjną architekturę regionu;
  - e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych; w przypadku zastosowania urządzeń produkujących energię na części elewacji (ściany solarne, kolektory słoneczne) dopuszcza się inne kolory tych urządzeń dostosowane do kolorystyki całej elewacji;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy: 15,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdno 37 KD-X – zgodnie z rysunkiem planu;
  - g) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – do 350 m<sup>2</sup>,

- dla usług zdrowia – do 1500 m<sup>2</sup>;
  - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń uwzględnia się, oznaczony na rysunku planu, obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
  - i) rzuty budynków mieszkalnych należy projektować jako prostokątne, o zalecanym stosunku boków ok. 1:1,5; dopuszcza się rzut w formie litery „L” lub inny zawierający kąty proste;
  - j) nie dopuszcza się realizacji:
    - dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej,
    - domu jednorodzinnego i usług zdrowia na jednej działce budowlanej;
  - k) sposób sytuowania budynków z zakresu usług zdrowia powinien nawiązywać do układu zabudowy charakterystycznego dla siedlisk rolniczych;
  - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 000 m<sup>2</sup>.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ul. Wiczińskiej poprzez ciąg pieszo-jezdny 37 KD-X; dopuszcza się dojazd przez obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu;
  - b) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
    - dla usług zdrowia – min. 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;
  - c) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
    - dla usług zdrowia – min. 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej; zaleca się zabezpieczenie miejsc postojowych dla rowerów przed czynnikami atmosferycznymi poprzez zadaszenie lub usytuowanie wewnątrz budynków;
  - d) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się studnie;
  - e) odprowadzanie wód opadowych:
    - wody opadowe retencjonować w granicach własnych działek,
    - zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny leśne;
  - f) elektroenergetyka:
    - zasilanie z sieci elektroenergetycznej po rozbudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, nowoprojektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV,
    - dopuszcza się realizację nowoprojektowanych stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych; szczegółowe lokalizacje, wielkości działek oraz typy stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej, zaleca się realizację wbudowanych stacji transformatorowych w liczbie niezbędnej do zasilenia projektowanej zabudowy – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - g) 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, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub ze źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowej,
- 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 cieplnej 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 stanowiły jedyne lub podstawowe źródła ciepła;
- h) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2, pkt. 2, 5, 7, 8, 9.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30 %.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.”.
- 4) w § 14 dotychczasowy ust. 2 otrzymuje brzmienie:  
„2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia:
- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,
  - 4) strefy dopuszczalnej lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej,
  - 5) strefy dopuszczalnej lokalizacji usług zdrowia na terenach zabudowy mieszkaniowej,
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 7) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi,
  - 8) trasy i ścieżki rowerowe,
  - 9) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
  - 10) cieki, oczka wodne do zachowania,
  - 11) lokalizacje zbiorników retencyjnych,
  - 12) strefa kontrolowana projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia.
- Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.”.

### § 3

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli, 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 Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli, uchwalonego uchwałą nr XXXIX/858/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 stycznia 2010 r.

### § 4

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

### § 5

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

*Przewodniczący Rady Miasta Gdyni*

*Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski*