UCHWAŁA NR IX/133/15
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 27 maja 2015 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Wzgórze Św. Maksymiliana i Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i K. Górskiego

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[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Wzgórze Św. Maksymiliana i Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i K. Górskiego 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 dzielnic Wzgórze Św. Maksymiliana i Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i K. Górskiego, oznaczony numerem ewidencyjnym 1608, obejmujący obszar o powierzchni 6,35 ha, którego granice przebiegają:
- od północy – wzdłuż Drogi Gdyńskiej,
- od wschodu i południa – wzdłuż linii kolejowej (odcinek Gdynia – Kościerzyna),
- od zachodu – wzdłuż terenów leśnych do ul. Stryjskiej, wzdłuż ul. Stryjskiej do linii kolejowej, wzdłuż linii kolejowej do ul. Sportowej, następnie wzdłuż ul. Sportowej oraz wzdłuż ul. K. Górskiego, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 7 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 07 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy usługowej:
   a) **U – Zabudowa usługowa**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu,

   b) **UC – Tereny dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2**

2) Tereny przemysłu i składów:
   a) **P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**

3) Tereny komunikacji:
   a) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   b) **KD-L j/p – Drogi i ulice publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   c) **KDW – Drogi wewnętrzne**
   d) **KK – Tereny urządzeń transportu kolejowego**

4) Tereny infrastruktury technicznej:
   a) **IT – Tereny infrastruktury technicznej**

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.

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

3. Funkcja wyłączona jest to sposób użytkowania niepożądany na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczony.

4. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami, zawartymi w karcie danego terenu w § 13.

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów 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) ochrona walorów krajobrazowych i widokowych poprzez kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem pobliskich zalesionych wzgórz morenowych oraz sąsiedztwa – hali sportowo-widowiskowej (w północnej części planu);
2) kształtowanie zespołu usługowego na terenie 01 U,UC stanowiącego całościowe założenie funkcjonalne i kompozycyjne z parkingami; z dogodnymi powiązaniami z układem drogowym i z przystankami środków komunikacji miejskiej oraz z przystankiem kolejowym Gdynia Stadion;
3) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności.

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

§ 4

1. Na obszarze objętym planem nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chronione na podstawie przepisów odrębnych.

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

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa lub dóbr kultury podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
2) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych wg poniższych zasad:
   a) **obiekty kolejowe o walorach kulturowych** obejmujące:
   i) wiadukt kolejowy, ul. Stryjska,
   ii) wiadukt kolejowy, ul. Sportowa;
   b) obowiązuje ochrona formy i wyrazu architektonicznego obiektów kolejowych wymienionych w pkt 2 lit a. Dopuszcza się ingerencję w strukturę obiektów w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 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 przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
   a) przystanek kolejowy Gdynia Stadion;
   b) system ciągów pieszych przebiegających wzdłuż ulic oraz w rejonie przystanku kolejowego Gdynia Stadion;
   c) system głównych ścieżek rowerowych;
2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych:
   a) ogólnodostępne przejścia i place na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową (w północnej części planu);
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przestrzenie publiczne i ogólnodostępne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, odpowiednie wyposażanie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie;
   b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni; w elementach małej architektury należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
4) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
   a) stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych;
   b) stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

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

1) zasady dotyczące wszystkich terenów:
   a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się znak oznaczający miejsce wykonywania działalności gospodarczej, 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) zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, ich dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod szyldem lub reklamą;
   d) 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, LED, itp.;
   e) 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 usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:
      - 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:
      i) do wysokości 2,00 m nad górną krawędź elewacji – dla budynków o wysokości do 4 kondygnacji,

ii) do wysokości w proporcji 1:10 w stosunku do wysokości budynku – dla budynków o wysokości powyżej 4 kondygnacji,

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 o wysokości do 6,00 m oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,00 m, służących jako nośnik flagi,
- nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,00 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;

b) tereny dróg i ulic, tereny infrastruktury technicznej oraz tereny urządzeń transportu kolejowego:

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej.

2. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 13.

2. Gabaryty i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych (sytuowanych na okres do 120 dni) powinny być zgodne z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w kartach terenów.

3. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na terenie 01 U,UC:

1) zagospodarowanie działek budowlanych powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów oraz tereny zieleni wg wskaźnika min. 2,0 m^2 /10,0 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej mieszkań, zawierające place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
2) dopuszcza się realizację części programu służącego rekreacji mieszkańców o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni wynikającej z pkt 1 w budynku (w formie klubu fitness, siłowni, sali spotkań, ogrodu zimowego, tarasu widokowego, itd.) pod warunkiem zachowania dostępności pomieszczeń dla wszystkich mieszkańców.

§ 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 Drogi Gdyńskiej, 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 ulicy, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, zieleń izolacyjną itp.);

2) na obszarze objętym planem występują obszary kolejowe i infrastruktura kolejowa, w sąsiedztwie których obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
3) 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 (Zespół Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym), 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 zgody 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 ulicę zbiorczą – ul. Stryjską oraz położonymi częściowo poza niniejszym planem ul. K. Górskiego i ul. Sportową;
2) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
   a) przebudowa ul. Stryjskiej 03 KD-Z 1/2 z przebudową wiaduktu kolejowego lub budową tunelu pieszo-rowerowego;
   b) przebudowa ul. Sportowej z przebudową wiaduktu kolejowego lub budową tunelu pieszo-rowerowego;
3) inwestycje warunkujące realizację zabudowy na terenie 01 U,UC:
   a) przebudowa ul. K. Górskiego w rejonach zjazdów na teren 01 U,UC oraz teren hali sportowo-widowiskowej z ewentualnym wykonaniem sygnalizacji świetlnej;
   b) przebudowa ul. Sportowej od skrzyżowania z ul. K. Górskiego do ronda z ul. Łużycką, z ewentualnym wykonaniem sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu z ul. K. Górskiego, z uwzględnieniem ruchu pieszo-rowerowego z ewentualną przebudową wiaduktu kolejowego lub budową tunelu;
4) 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.

Dopuszcza się etapową realizację inwestycji wymienionych w pkt 3. Doprecyzowanie zakresu i etapowania niezbędnych inwestycji drogowych, związanych z realizacją poszczególnych etapów zabudowy na obszarze objętym planem, nastąpi na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji pozostałych inwestycji w analizowanym obszarze i ich wpływu na warunki ruchu;

5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
   a) zabudowa wielorodzinna – min. 1,2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
   b) obiekty usług:
      - hotele – min. 0,3 miejsca postojowego na pokój hotelowy,
      - biura – min. 1,6 miejsca postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej biur,
      - pozostałe obiekty usługowe – min. 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej usług;
   c) obiekty produkcyjne, składy, magazyny – min. 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
   d) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących kilka lub wszystkie nieruchomości w obrębie terenu 01 U,UC;
   e) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nadbudowywanych należy uwzględniać 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;

6) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
a) zabudowa wielorodzinna – 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 lub biur – min. 1,0 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2,0 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
c) obiekty produkcyjne, składy, magazyny – min. 1,0 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;

7) 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 przebiegają główne magistrale wodociągowe: DN350/400 i DN500; w strefie o szerokości po 3,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu przewodu – zmiana jego 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 (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem):
a) przez obszar objęty planem przebiegają kolektory kanalizacji sanitarnej DN600 i DN1000; w strefie o szerokości po 4,0 m od zewnętrznych krawędzi przewodu występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu przewodu – zmiana jego 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 terenów dróg i komunikacji samochodowej – do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem) lub zagospodarować w graniach własnych działek;
b) z pozostałych terenów – zagospodarować w graniach własnych działek; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez gestora sieci (konieczna rozbudowa sieci na terenie objętym planem);
c) przez obszar objęty planem przebiegają kolektory kanalizacji deszczowej DN800 i DN1200 o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji deszczowej; w strefie o szerokości po 4,0 m od zewnętrznych krawędzi przewodu występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu przewodu – zmiana jego 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 – na obszarze objętym planem nie występuje sieć gazowa; istnieje możliwość zasilania gazem ziemnym z istniejącej sieci gazowej znajdującej się poza obszarem planu;

5) zaopatrzenie w ciepło:
a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub ze źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowej;

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, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub ze źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowej,
   - inwestora przemysłowego, który z racji prowadzonej technologii produkcji wymaga innego nośnika ciepła, np.: para wodna, olej termiczny, woda grzewcza o temperaturze powyżej 135 °C;

c) 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;

d) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW;

e) przez obszar objęty planem oraz poza obszarem planu wzdłuż jego zachodniej granicy 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 elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV GPZ Redłowo – GPZ Południe – 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 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 strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanej informacyjnie na rysunku planu;

b) stacje transformatorowe:
   - nowoprojektowane – ustala się realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilenia 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; dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej pod warunkiem dostosowania rozwiązań architektonicznych do formy projektowanego budynku i do krajobrazu; 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 odpadów w sposób selektywny;

9) inne zasady:

a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, 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

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

§ 12

Ilekroć 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 projektowanego budynku – budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu, przy czym:

   a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od rzędnej terenu znajdującego się poniżej, z zastrzeżeniem lit. b; za rzędną terenu przyjmuje się rzędną wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe ukształtowanie terenu – wynikające z rzędnych, o których mowa powyżej; 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;

   b) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, 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 attyką;

4) ***„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;

   c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;

5) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);

6) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

7) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
8) ***„stawce procentowej”*** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1608
1) POWIERZCHNIA – 1,61 ha
a) strefa A – 0,59 ha
b) strefa B – 0,31 ha
c) strefa C – 0,32 ha
d) strefa D – 0,23 ha
e) strefa E – 0,16 ha
z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U,UC – ZABUDOWA USŁUGOWA – dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; w strefie A dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej powyżej drugiej kondygnacji
a) funkcje wyłączone – w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej 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, położonego wzdłuż Drogi Gdyńskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1;
c) 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 – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i do 48,0 m n.p.m.,
- w każdej ze stref A – E dopuszcza się lokalizację jednej dominanty przestrzennej o wysokości i powierzchni rzutu (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi dominanty w stanie wykończonym) wynoszących odpowiednio:
i) w strefie A – od 15 do 17 kondygnacji i od 90,5 m n.p.m. do 100,5 m n.p.m., o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 1350 m²,
ii) w strefie B – 10 kondygnacji i 80,5 m n.p.m. z tolerancją +/- 1,5 m, o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 1350 m²,
iii) w strefie C – 13 kondygnacji i 88,5 m n.p.m. z tolerancją +/- 1,5 m, o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 1350 m²,
iv) w strefie D – 10 kondygnacji i 80,5 m n.p.m. z tolerancją +/- 1,5 m, o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 1200 m²,
v) w strefie E – do 10 kondygnacji i do 72,0 m n.p.m., o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 600 m²,
- rodzaj dachu – nie ustala się;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- od linii rozgraniczającej ul. K. Górskiego – 2,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy na odległość do 1,5 m poprzez nadwieszenie drugiej i kolejnych kondygnacji, pod warunkiem zachowania skrajni drogowej min. 4,5 m,

- od linii rozgraniczającej Drogi Gdyńskiej – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy na odległość do 1,5 m poprzez nadwieszenie drugiej i kolejnych kondygnacji, pod warunkiem zachowania skrajni drogowej min. 4,5 m,
- od terenu kolejowego – 10,0 m; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy na odległość do 1,5 m poprzez nadwieszenie drugiej i kolejnych kondygnacji, pod warunkiem zachowania skrajni drogowej min. 4,5 m na podstawie odstępstwa uzyskanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, określonymi w § 8 ust. 1 pkt 2,
- od linii rozgraniczającej ul. Sportowej – 8,0 m; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy na odległość do 1,5 m poprzez nadwieszenie drugiej i kolejnych kondygnacji, pod warunkiem zachowania skrajni drogowej min. 4,5 m;

d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

e) powierzchnia zabudowy:
- w strefie A – 0,35 powierzchni działki budowlanej lub strefy A,
- w strefie B – 0,55 powierzchni działki budowlanej lub strefy B,
- w strefie C – 0,55 powierzchni działki budowlanej lub strefy C,
- w strefie D – 0,65 powierzchni działki budowlanej lub strefy D,
- w strefie E – 0,55 powierzchni działki budowlanej lub strefy E;

f) powierzchnia biologicznie czynna:
- min. 10% powierzchni działki budowlanej, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
- na min. 60% powierzchni dachów i tarasów zabudowy o wysokości do 2 kondygnacji należy urządzić zieleń;

g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowania podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;

h) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem inwestycyjnym;

i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;

j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;

k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) dopuszcza się podział terenu 01 U,UC na działki budowlane w nawiązaniu do linii podziału terenu na strefy A – E o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, pod warunkiem wydzielenia niezbędnych dróg wewnętrznych lub zapewnienia odpowiednich służebności przejazdu, przechodu oraz dla wykonania niezbędnej infrastruktury technicznej; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m przebiegu granic działek oraz linii podziału terenu na strefy A – E przedstawionych na rysunku planu oraz wynikającą z niej korektę powierzchni stref A – E określonych w pkt 1 lit. a – e;

b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m² (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu);

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;

d) projekt podziału terenu 01 U,UC należy opracować dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ul. K. Górskiego na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi; dopuszcza się zjazd na teren od ul. Sportowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

b) 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 3-4;

c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6; łączna liczba miejsc postojowych dla samochodów nie może przekroczyć 800, a w przypadku podziału terenu maksymalna liczba miejsc postojowych dla samochodów nie może przekroczyć odpowiednio:
- w strefie A – 250,

- w strefie B – 160,
- w strefie C – 210,
- w strefie D – 140,
- w strefie E – 40,

z zastrzeżeniem § 10 ust. 1 pkt 5 lit. d;

d) dopuszcza się realizację części programu parkingowego dla terenu 01 U,UC na terenie 06 IT bezpośrednio przylegającym do stref A – E, pod warunkiem zastosowania nawierzchni rozbieralnej w celu zapewnienia dostępu do sieci infrastruktury technicznej, przy czym łączna liczba miejsc postojowych nie może przekroczyć maksymalnej liczby miejsc postojowych określonej dla danej strefy;
e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
f) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
g) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci kanalizacji deszczowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3;
h) część terenu znajduje się w zasięgu orientacyjnie wskazanej na rysunku planu strefy ograniczeń od sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
i) część terenu znajduje się w zasięgu orientacyjnie wskazanej na rysunku planu strefy ograniczeń od linii elektroenergetycznej 110 kV, biegnącej poza granicami planu – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
j) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY

a) teren stanowi zabudowę śródmiejską w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
b) ustala się pas eksploatacyjny orientacyjnie wskazany na rysunku planu stanowiący przejazd – dostęp do głównych sieci infrastruktury technicznej znajdujących się na terenach 01 U,UC oraz 06 IT; dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów 01 U,UC oraz 06 IT poprzez pas eksploatacyjny;
c) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektu, w całym okresie jego użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1608

1) POWIERZCHNIA – 1,17 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
b) zaleca się wykonanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5,0 m wzdłuż granicy z terenem 07 KK.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,00;
b) dopuszczalne gabaryty budynków:
   - wysokość zabudowy – do 12,0 m,
   - rodzaj dachu – płaski;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
g) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2 (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych w skutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu);
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30,0 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi wewnętrznej 05 KDW; dopuszcza się dojazd od ulicy 03 KD-Z 1/2 – ul. Stryjska – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
   b) ścieki sanitarne z części terenu 02 U,P wzdłuż ulicy 05 KDW należy odprowadzić poprzez indywidualną kanalizację ciśnieniową;
   c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
   d) część terenu znajduje się w zasięgu orientacyjnie wskazanej na rysunku planu strefy ograniczeń od linii elektroenergetycznej 110 kV, biegnącej poza granicami planu – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
   e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY
   a) na terenie występuję infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1608
1) POWIERZCHNIA – 0,27 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Stryjska
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) min. 22,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) w przekroju ulicy należy przewidzieć ścieżkę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie ścieżki ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);
   b) na terenie występuję infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1608
1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – poszerzenie ul. K. Górskiego – przystanek autobusowy
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.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) teren znajduje się w zasięgu orientacyjnej strefy ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV, biegnącej poza granicami planu – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) nad terenem 04 KD-L 1/2 dopuszcza się nadwieszenie części budynku zlokalizowanego na terenie 01 U,UC na odległość do 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny 01 U,UC i 04 KD-L 1/2, pod warunkiem zachowania skrajni drogowej min. 4,5 m.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1608
1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KDW – ULICA WEWNĘTRZNA
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) min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) na terenie występuję infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1608
1) POWIERZCHNIA – 0,10 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
IT – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
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) teren znajduje się w zasięgu strefy ograniczeń magistrali wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
   b) teren znajduje się w zasięgu strefy ograniczeń sieci kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
   c) teren znajduje się w zasięgu strefy ograniczeń sieci kanalizacji deszczowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY
   a) na terenie dopuszcza się realizację naziemnych miejsc postojowych lub ich części z nawierzchni rozbieralnych, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 8 lit. d;
   b) ustala się dostęp do głównych sieci infrastruktury technicznej poprzez pas eksploatacyjny znajdujący się na terenie 01 U,UC orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
   c) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenu 06 IT od strony terenu 07 KK pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu trzeciego toru linii kolejowej nr 201 wraz z niezbędną infrastrukturą.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1608
1) POWIERZCHNIA – 3,05 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KK – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
      - obiekty kolejowe o walorach kulturowych:
   i) wiadukt kolejowy, ul. Stryjska,
   ii) wiadukt kolejowy, ul. Sportowa.

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) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
   b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
   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 sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
   e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;
   f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY
   a) na terenie ustala się lokalizację przystanku kolejowego Gdynia Stadion w rejonie orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
   b) na terenie ustala się bezkolizyjne przejścia pieszo-rowerowe i piesze w rejonach wiaduktów kolejowych (ul. Sportowa i ul. Stryjska) orientacyjnie wskazanych na rysunku planu z uwzględnieniem § 10 ust. 1 pkt 2;
   c) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenu 07 KK po stronie zachodniej pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu trzeciego toru linii kolejowej nr 201 wraz z niezbędną infrastrukturą;
   d) na terenie występuję infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Wzgórze Św. Maksymiliana i Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i K. Górskiego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) linie podziału terenu na strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
6) obszary lokalizacji zabudowy wysokiej tworzącej dominantę przestrzenną;
7) obiekty o walorach kulturowych możliwe do przekształceń;
8) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
9) pasy eksploatacyjne wzdłuż głównych sieci infrastruktury technicznej.

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 traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej w Gdyni, uchwalony uchwałą nr IX/184/03 Rady Miasta Gdyni z 25 czerwca 2003 r.

2. W granicach objętych niniejszym planem traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej w Gdyni, uchwalona uchwałą nr XXXVI/803/09 Rady Miasta Gdyni z 28 października 2009 r.

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Wzgórze Św. Maksymiliana i Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i K. Górskiego** został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- Rada Miasta Gdyni w dniu 19 grudnia 2012 r. podjęła uchwałę nr XXVI/548/12 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Działki Leśne i Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i Kazimierza Górskiego (ze względu na zmianę przebiegu granic dzielnic uchwałą nr IV/57/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 stycznia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Działki Leśne i Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i Kazimierza Górskiego tytuł planu został zmieniony na: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Wzgórze Św. Maksymiliana i Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i K. Górskiego),
- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 marca 2015 r. do 14 kwietnia 2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 31 marca 2015 r.,
- do wykładanego projektu planu w ustawowym terminie tj. do dnia 28 kwietnia 2015 r. wpłynęły 2 uwagi. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 13 maja 2015 r. rozpatrzył wniesione uwagi, obie uwzględnił w części,
- do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag i w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., zmieniona uchwałą nr XXXVIII/799/14 z 15 stycznia 2014 r.).

Studium określa obszar objęty planem jako strefę śródmieścia.

W zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów Studium przewiduje:
- *tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2,*
- *tereny produkcyjno-usługowe.*

W zakresie komunikacji Studium przewiduje:
- *drogę zbiorczą klasy Z (ul. Stryjska),*
- *drogę lokalną klasy L (ul. Sportowa),*
- *ważniejsze lokalne trasy rowerowe,*
- *linie kolejowe,*
- *przystanek kolei metropolitalnej.*

Część terenu stanowią tereny zamknięte kolejowe.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicWzgórze Św. Maksymiliana i Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i K. Górskiego**, do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.

RP.6721.12.2012-2015.ŁN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC WZGÓRZE ŚW. MAKSYMILIANA I MAŁY KACK W GDYNI, REJON ULIC STRYJSKIEJ I K. GÓRSKIEGO

NR 1608

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/133/15
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 maja 2015 r.

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000

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.

LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

STREFY FUNKCJONALNE

- strefa śródmiejska

STRUKTURA FUNKCJONALNA KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE

- UC — tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²

TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE

- PU — tereny produkcyjno - usługowe

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
(przedstawione na rysunku schematy projektowanych węzłów mają charakter poglądowy i nie należy usiłować ich za przesądzony)

- drogi główne - klasy G
- drogi zbiorcze - klasy Z (rozwiązanie przebieg wariantowy)
- drogi zbiorcze - klasy Z (drogi przyrynkowe lokalizacja przebieg wariantowy)
- wskazane drogi lokalne - klasy L
- wskazane lokalne trasy rowerowe
- linia kolejowa
- przystanki kolejowe / SKM / PKM / lokalizacja środka transportu szynowego

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ

TERENY ZAMKNIĘTE

- tereny zamknięte kolejowe

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

- granice dzielnic miasta Gdyni

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

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

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- 01 U,UC — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U — ZABUDOWA USŁUGOWA
- UC — TERENY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²

TERENY PRZEMYSŁU I SKŁADÓW

- P — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-Z j/p — DROGI I ULICE ZBIORCZE
- KD-L j/p — DROGI I ULICE LOKALNE
- KDW — DROGI WEWNĘTRZNE
- KK — TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- IT — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- A·B B·C — LINIE PODZIAŁU TERENU NA STREFY O RÓŻNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
- OBSZARY LOKALIZACJI ZABUDOWY WYSOKIEJ TWORZĄCEJ DOMINANTĘ PRZESTRZENNĄ
- OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCEŃ

- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- PASY EKSPLOATACYJNE WZDŁUŻ GŁÓWNYCH SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

INFORMACJE

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OGRANICZEŃ (GRANICE STREFY ORIENTACYJNE - DO UŚCIŚLENIA W OPRACOWANIACH REALIZACYJNYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH)
- GRANICE STREF OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD INNYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- K - KANALIZACJI DESZCZOWEJ / SANITARNEJ; W - MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ; C - MAGISTRALI CIEPLNEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ZALECENIA

- ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI I DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- M — ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZYSTANKU KOLEJOWEGO GDYNIA STADION
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA WIADUKTÓW UWZGLĘDNIAJĄCYCH BEZKOLIZYJNE PRZEJŚCIA PIESZE I/LUB ROWEROWE

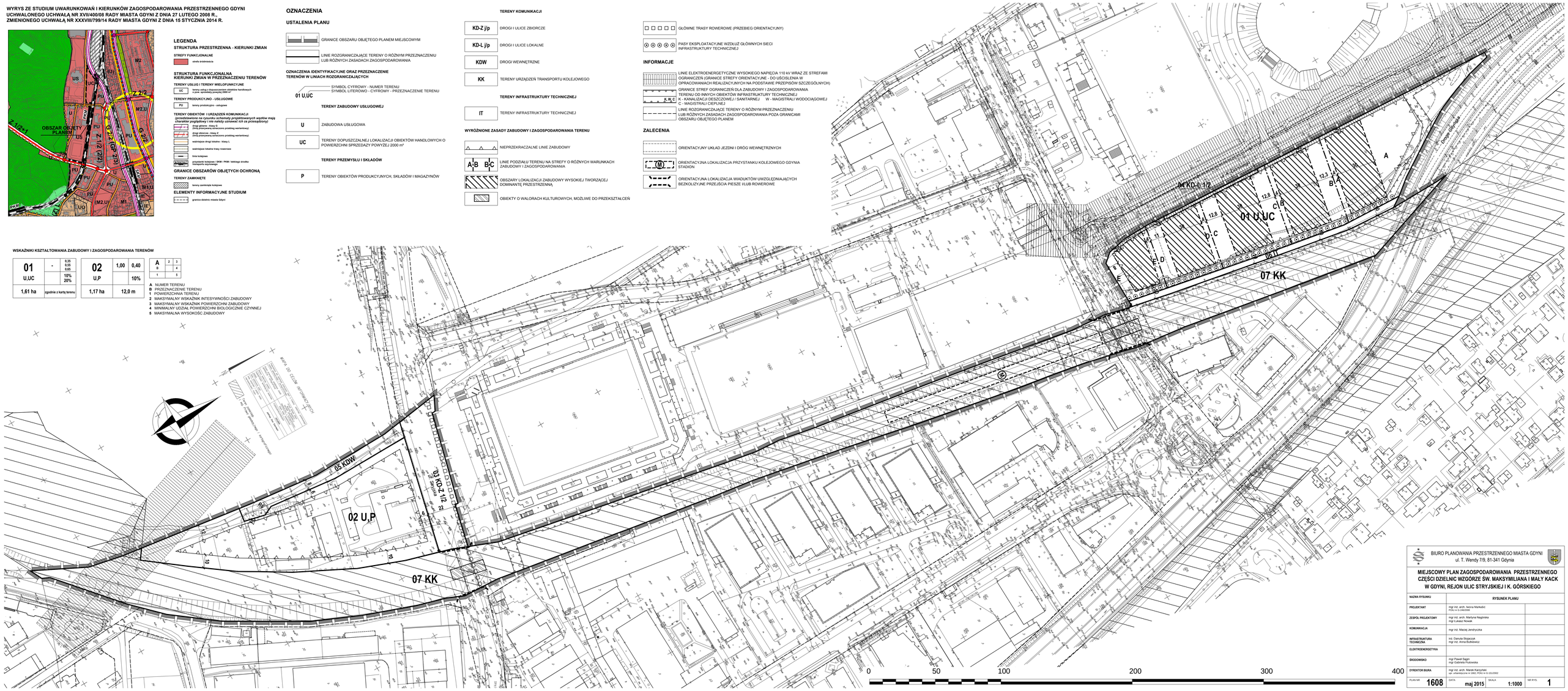
WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01	-	0,35 0,55 0,65	
U,UC		10% 20%	
1,61 ha	zgodnie z kartą terenu		

02	1,00	0,40	
U,P		10%	
1,17 ha		12,0 m	

A	2	3
B		4
1		5

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



BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI
ul. T. Wendy 7/9, 81-341 Gdynia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC WZGÓRZE ŚW. MAKSYMILIANA I MAŁY KACK W GDYNI, REJON ULIC STRYJSKIEJ I K. GÓRSKIEGO

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Iwona Markeło POiz nr 0-246/2008
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Martyna Nagórska mgr inż. Łukasz Nowak
KOMUNIKACJA	mgr inż. Maciej Jendryczka
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	inż. Danuta Stopczyk mgr inż. Anna Bulkiewicz
ELEKTROENERGETYKA	
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagin mgr Gabriela Rudowska
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karczyński upr. urbanistyczne nr 0860, POiz nr 0-1010/92
PLAN NR 1608	DATA maj 2015 · SKALA 1:1000 · NR RYS. 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/133/15
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 maja 2015 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Wzgórze Św. Maksymiliana i Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i K. Górskiego został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 20 marca 2015 r. do 14 kwietnia 2015 r.
Do projektu planu miejscowego zostały złożone 2 uwagi w ustawowym terminie, tj. do dnia 28 kwietnia 2015 r. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 1960/15/VII/U z dnia 13 maja 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu i obie uwzględnił w części.
Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Wzgórze Św. Maksymiliana i Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i K. Górskiego, które wniosły następujące osoby:

1. Stefania Mencel, Barbara Szkodowska, Małgorzata Miazio – data wpływu 27.04.2015 r.

2. Nova Invest Sp. z o.o. S.K.A. – data wpływu 28.04.2015 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.
Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Stefania Mencel, Barbara Szkodowska, Małgorzata Miazio** złożyły uwagę, w której:

1) W związku z informacją otrzymaną od pracowników Biura Planowania Przestrzennego na dyskusji publicznej w dniu 31.03.2015 r., że przystanek Kolei Metropolitalnej nie ma związku z inwestycją budowlaną na obszarze objętym planem, składające uwagę zakwestionowały projekt planu, gdyż nie zachowano procedur towarzyszących sporządzaniu planu miejscowego, gdyż nie sporządza się planu dla terenów zamkniętych;
2) Składające uwagę zapytały o uzgodnienia projektu planu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo, gdyż wyjaśnienie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa leży w interesie wszystkich obywateli miasta i gmin sąsiednich;
3) Stwierdziły, że władze miasta nie ujawniły w projekcie planu wskaźnika intensywności zabudowy, gdyż wbrew „interesowi publicznemu" i czynnikom ekonomicznym dopuszczony wskaźnik pogorszy stan środowiska (zieleń i jakość zasobów wodnych). Inwestycja budowlana z licznymi usługami będzie zagrożeniem dla bezpieczeństwa ekologicznego „dzielnic z wyższych partii wzgórza morenowego";
4) Zakwestionowały stan komunikacji, infrastruktury technicznej, uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej i gospodarki odpadami;
5) Niezrozumiała była dla składających uwagę wypowiedź pracownika Biura Planowania, że inwestycja budowlana w obrębie przystanku Kolei Metropolitalnej jest zgodna z ustaleniami Studium. Poprosiły o podanie numeru uchwały Rady Miasta Gdyni zatwierdzającego przywołane Studium. Zapytały czy jest to uchwała nr VII/84/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych w Gdyni;
6) Zakwestionowały mało przejrzyste załączniki graficzne, stanowiące integralną część uchwały;
7) Sprzeciwiły się wycince zabytkowej i wartej zachowania z uwagi na genetykę i bioróżnorodność zieleni. Zdaniem składających uwagę niezbędne jest zachowanie drzew, tworzących ścianę zieleni i stanowiących naturalną barierę ochronną dla pszczół lokalnych pasiek. Zaznaczyły, że prawo unijne dopuszcza wysokie kary za „brak" wiedzy o zachowaniu pszczół. Przywołały art. 6 Prawa ochrony środowiska i zaznaczyły, że brak wyobraźni nie zwalnia inwestorów z odpowiedzialności za ingerencję w środowisko.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:
Ad 2. Zgodnie z procedurą planistyczną określoną w art. 11 pkt 6 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) projekt planu został uzgodniony z *właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa*, tj. z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Gdańsku, Komendantem Morskiego Oddziału Straży Granicznej w Gdańsku oraz Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Delegatura w Gdańsku.

Ad 3. Projekt planu określa precyzyjnie maksymalne dopuszczalne gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy, a także intensywność wykorzystania terenu poprzez:
− ograniczenie wysokości zabudowy,
− określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
− wyznaczenie obszarów lokalizacji zabudowy wysokiej tworzącej dominantę przestrzenną,
− ograniczenie powierzchni zabudowy,
− dopuszczenie maksymalnie 800 miejsc postojowych dla samochodów na terenie 01 U,UC przy jednoczesnym wymogu zrealizowania min. 0,3 miejsca postojowego na jeden pokój hotelowy, min. 1,6 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej biur, min. 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej pozostałych usług oraz w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej – min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.
Ocena wpływu na środowisko planowanych na obszarze objętym projektem planu inwestycji została przedstawiona w Prognozie oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Wzgórze Św. Maksymiliana i Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i K. Górskiego, marzec 2015 r. Zgodnie z Prognozą *„przewidywane skutki wpływu planu nie spowodują wzrostu dotychczas przewidywanego wpływu planu na poszczególne komponenty środowiska, w tym na powierzchnię ziemi, stan aerosanitarny oraz na wody powierzchniowe i podziemne oraz na szatę roślinną”*.
Ad 4. Projekt planu miejscowego zakłada konieczność modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określone zostały w § 10 ust. 1 i 2 projektu planu.
Ad 5. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) *„Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (...)”*. Zapisy projektu planu nie naruszają obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmieniona uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r.).
Przywołana przez składających uwagę uchwała nr VII/84/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych w Gdyni nie dotyczy projektu planu.
Ad 7. Szata roślinna w obrębie planu została w dużym stopniu przekształcona. Tworzy ją głównie, zieleń towarzysząca zabudowie usługowej, zieleń wzdłuż terenów kolejowych i płaty roślinności ruderalnej w miejscach nie zagospodarowanych. Na obszarze objętym granicami projektu planu nie występują elementy środowiska i przyrody objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, jak np. zabytkowy drzewostan. Projekt planu określa min. % powierzchni działki budowlanej, który winien stanowić powierzchnię biologicznie czynną (powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie) oraz przewiduje urządzenie zieleni na dachach i tarasach zabudowy na terenie 01 U,UC.
<u>Nieuwzględnienie</u> części uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 1. Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) *„planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu”*. Granicami projektu planu objęte są wyłącznie tereny zamknięte kolejowe.
Ad 3. Brak podstaw do wprowadzenia zmian w projekcie planu w przedmiotowym zakresie (zgodnie z wyjaśnieniami w ad 3 w części „uwaga uwzględniona”).
Ad 4. Brak podstaw do wprowadzenia zmian w projekcie planu w przedmiotowym zakresie (zgodnie z wyjaśnieniami w ad 4 w części „uwaga uwzględniona”).
Ad 6. Załącznik graficzny do projektu planu miejscowego został sporządzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. poz. 1587).
Ad 7. Brak podstaw do wprowadzenia zmian w projekcie planu w przedmiotowym zakresie (zgodnie z wyjaśnieniami w ad 7 w części „uwaga uwzględniona”).

2. **Nova Invest Sp. z o.o. S.K.A.** złożyła uwagę, w której:
1) Zakwestionowała zapis § 6 ust. 2 pkt 2 lit. a projektu planu, określający maksymalny wymiar reklam zlokalizowanych nad budynkami (m.in. na terenie 01 U,UC) do wysokości 2 m nad górną krawędź elewacji. Projekt inwestycji przewiduje budowę budynku o wysokości w granicach 50 m, w związku z czym proponowana wysokość reklamy znacząco wpłynie na ograniczenie jej

widoczności na dachu budynku. Wniosła o zwiększenie maksymalnego wymiaru reklam zlokalizowanych nad budynkami powyżej attyki do 7 m lub całkowite zniesienie tego ograniczenia;

2) Zakwestionowała zapis § 10 ust. 1 pkt 3 lit. b projektu planu, który w obecnym brzmieniu warunkuje realizację zabudowy na terenie 01 U,UC od przebudowy ul. Sportowej od skrzyżowania z ul. Górskiego do ronda z ul. Łużycką z ewentualnym wykonaniem sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu z ul. Górskiego z uwzględnieniem ruchu pieszo-rowerowego po północnej stronie ul. Sportowej z przebudową wiaduktu kolejowego lub budową tunelu. Tym samym, zabudowa terenu 01 U,UC uzależniana jest od wystąpienia zdarzenia przyszłego i niepewnego. Przebudowa wiaduktu kolejowego powiązana jest bowiem z budową kolei metropolitalnej oraz przyszłą rozbudową sąsiadującej z działką inwestycyjną trakcji kolejowej i może być zrealizowana jedynie przez jego właściciela, tj. tylko przez kolej. Inwestycja ta jest zatem niezależna od inwestora, a w konsekwencji warunkuje realizację zabudowy na terenie 01 U,UC (działce będącej własnością Nova Invest) od działania osoby trzeciej nakładając tym samym na inwestora obowiązek doprowadzenia do przebudowy nasypu czy wiaduktu na terenie kolejowym, co jest niewykonalne zarówno z przyczyn prawnych, jak i technicznych. Konsekwencją uchwalenia planu w proponowanym brzmieniu mogłoby być opóźnienie rozpoczęcia inwestycji na terenie 01 U,UC o kilka lat. Nova Invest Sp. z o.o. S.K.A. wniosła o modyfikację zapisu § 10 ust. 1 pkt 3 lit. b projektu planu poprzez uzależnienie zakresu wymaganych inwestycji drogowych od rzeczywistego wpływu inwestycji Panorama Business & Retail Park na ruch pieszy i samochodowy, który zostanie potwierdzony odpowiednią analizą oraz uzgodnieniami z Zarządem Dróg i Zieleni w Gdyni, z jednoczesnym pominięciem warunkowania realizacji tej inwestycji od konieczności przebudowy wiaduktu kolejowego lub budowy tunelu, które to przebudowy są niezależne od inwestora;

3) Zakwestionowała zapis § 13 ust. 1 pkt 1 projektu planu określający powierzchnie poszczególnych stref kart terenu 01 U,UC. Wniosła o opisanie podanych powierzchni jedynie jako orientacyjnych. Propozycja ma związek z zapisaną w § 13 ust. 1 pkt 6 lit. c projektu planu tolerancją położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych (+/- 10°) oraz techniczną koniecznością wydzielenia działek na styku kondygnacji podziemnych projektowanych budynków;

4) Zakwestionowała zapis § 13 ust. 1 pkt 5 lit. f drugi tiret projektu planu nakładający konieczność urządzenia zieleni na min. 50% powierzchni dachów i tarasów budynków budowanych na karcie terenu o numerze 01. Wniosła o zmianę zapisu poprzez wskazanie, że dotyczy ono jedynie dwukondygnacyjnej części obiektów, a nie dotyczy dominant przestrzennych, które znajdować się będą na karcie terenu nr 01 U,UC;

5) Zakwestionowała zapis § 13 ust. 1 pkt 8 lit. d (odnoszący się do karty terenu o numerze 01) projektu planu, który pozwala na realizację miejsc postojowych z nawierzchni rozbieralnych na terenie 06 IT, ale bez możliwości bilansowania ich dla potrzeb terenu 01 U,UC. Jest to sprzeczne z uprzednimi projektami planu miejscowego (z 20.11.2014 r., 18.12.2014 r. oraz 30.12.2014 r.) i ogranicza dotychczas zakładane możliwości inwestycyjne na terenie 01 U,UC. Tym bardziej, że dopuszczenie bilansowania miejsc parkingowych zakładane było już na etapie konkursu architektonicznego na projekt inwestycji Panorama Business & Retail Park, który organizowany był przy udziale przedstawicieli Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni. Wskazując na powyższe, wniosła o przywrócenie ustalenia obejmującego możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenie 06 IT dostępnych z terenu 01 U,UC.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Zweryfikowano zapisy dotyczące wysokości reklam nad budynkami o wysokości powyżej 4 kondygnacji stanowiącymi dominanty.

Ad 2. Zweryfikowano zapisy dotyczące zakresu przebudowy w rejonie wiaduktu kolejowego nad ul. Sportową. Dopuszczono etapową realizację inwestycji warunkujących zabudowę na terenie 01 U,UC uzależnioną od tempa realizacji inwestycji i jej wpływu na warunki ruchu. Korektę zapisów uzgodniono z Zarządem Dróg i Zieleni w Gdyni.

Ad 3. Dopuszczono tolerancję +/- 1,0 m przebiegu granic działek oraz linii podziału terenu na strefy A – E o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania oraz wynikającą z niej korektę powierzchni stref A – E. Uzupełniono zapis dotyczący warunków podziału nieruchomości o konieczność zapewnienia odpowiednich służebności.

Ad 4. Zweryfikowano zapisy dotyczące obowiązku realizacji zieleni na dachach i tarasach na terenie 01 U,UC nakładając ten obowiązek jedynie na niższą zabudowę. Zwiększono udział zieleni na dachach i tarasach niższej zabudowy (do 60%) w związku ze zwolnieniem z tego obowiązku na dominantach wysokościowych.

Ad 5. Zweryfikowano zapisy dotyczące dopuszczenia realizacji miejsc postojowych na terenie 06 IT w zakresie możliwości bilansowania tych miejsc w ramach inwestycji realizowanych na terenie 01 U,UC. Uzupełniono zapis dotyczący pasa eksploatacyjnego na terenie 01 U,UC o możliwość obsługi komunikacyjnej terenów 01 U,UC oraz 06 IT poprzez pas eksploatacyjny.
Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 1. Brak uzasadnienia na ustalenie stałej wysokości reklam nad budynkami wynoszącej 7 m. Dopuszczona wysokość reklamy winna być obliczana indywidualnie proporcjonalnie do wysokości budynku na którym się znajduje w proporcji 1:10.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/133/15
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 maja 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 objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Wzgórze Św. Maksymiliana i Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i K. Górskiego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:
   a) przebudowa ul. Stryjskiej 03 KD-Z 1/2 z przebudową wiaduktu kolejowego lub budową tunelu pieszo-rowerowego;
   b) przebudowa ul. Sportowej z przebudową wiaduktu kolejowego lub budową tunelu pieszo-rowerowego;
2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:
   a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej, w tym w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski