UCHWAŁA NR XV/314/15
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda

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

§ 1

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

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda, uchwalonego uchwałą nr XXI/507/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 czerwca 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 13 sierpnia 2008 r., Nr 90, poz. 2319). Zmiana oznaczona jest numerem ewidencyjnym 1302z i obejmuje tereny oznaczone w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda symbolami: 16.1 MN2, 16.2 MN2,MW1 (poprzednie oznaczenie 16 MN2), 20 MN1, 27.1 MN1,U i 27.2 MN1,U (poprzednie oznaczenie 27 MN1,U) o powierzchni 0,60 ha, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Do części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda, wprowadza się następujące zmiany:

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

„MW1 - Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 3 lub 4 mieszkań
Teren zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 3 lub 4 mieszkań (zgodnie z zapisami w kartach terenów). W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.**”**;

2) w § 12 w ust. 1 pkt 2 po lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się lit. c i d - w brzmieniu:

„c) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliżej położonego krawężnika, a w przypadku jego braku od rzędnej najbliżej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy; budynek nie powinien przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;

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

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

wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.; budynek nie powinien przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu.”;

3) w § 12 w ust. 2 dotychczasową kartę terenu nr 16 MN2 zastępuje się kartami terenu nr 16.1 MN2 i 16.2 MN2,MW1 w brzmieniu:

„KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1302

1) NUMER TERENU **- 16.1** 2) POWIERZCHNIA - 0,13 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt;

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;

c) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:

- grupa A - obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) dom bliźniaczy, ul. Wieniawskiego 3 i 3a.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,70;

b) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych i do 36,5 m n.p.m.;

c) rodzaj dachu – dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci 45º ±2º;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczających ciągu 54 KD-X;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 pow. działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% pow. działki budowlanej;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

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

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;

b) powierzchnia działek budowlanych powstających w wyniku wtórnego podziału lub scalenia istniejących działek budowlanych - min. 250 m².

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) drogi – dojazd od ciągu 54 KD-X;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

10) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1302
1) NUMER TERENU **- 16.2** 2) POWIERZCHNIA - 0,13 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 3 MIESZKAŃ

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w strefie „E" ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt;

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,90;

b) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych i do 36,5 m n.p.m.;

c) rodzaj dachu – dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci 45º ±2º;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 2,0 i 4,0 m od linii rozgraniczających ciągu 53 KD-X, zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 pow. działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% pow. działki budowlanej;

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

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;

b) powierzchnia działek budowlanych powstających w wyniku wtórnego podziału lub scalenia istniejących działek budowlanych - min. 300 m².

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) drogi – dojazd od ciągu 53 KD-X;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.**"**;

4) w § 12 w ust. 2 dotychczasową kartę terenu nr 19-24 MN1 zastępuje się kartami terenów 19 MN1, 20 MN1 i 21-24 MN1 (przy czym ustalenia dla kart terenów 19 MN1 i 21-24MN1 pozostają bez zmian), w brzmieniu:

„KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1302
1) NUMER TERENU **- 19** 2) POWIERZCHNIA - 0,15 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu położona jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;

c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:

- grupa A - obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) willa, ul. Chopina 6.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,50;

b) wysokość zabudowy – do 1 kondygnacji nadziemnej + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym i do 9,0 m;

c) rodzaj dachu – dachy strome o nachyleniu połaci 45º ±2º oraz zgodnie z geometrią istniejących dachów;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczających ciągu 51 KD-X;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 pow. działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki budowlanej;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

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

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;

b) powierzchnia działek budowlanych powstających w wyniku wtórnego podziału lub scalenia istniejących działek budowlanych – min. 500 m², dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych, mniejszych niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu lub wydzielonych w wyniku wytyczeniu pasów drogowych.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) drogi – dojazd od ciągów 51 KD-X, 54 KD-X;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1302

1) NUMER TERENU **- 20** 2) POWIERZCHNIA - 0,17 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową trzyrodzinną.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,70;

b) wysokość zabudowy:

- do 1 kondygnacji nadziemnej + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym i do 9,0 m,

- spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, ukształtowanie terenu - wynikające z rzędnych, o których mowa w §12 ust.1 pkt 2 lit. a); w miejscach nieopisanych na mapie rzędne terenu należy obliczyć przez interpolację, biorąc pod uwagę najbliższe rzędne występujące na danej działce budowlanej, a w przypadku ich braku – na działkach bezpośrednio sąsiadujących;

c) rodzaj dachu – dachy strome o nachyleniu połaci 45º ±2º oraz zgodnie z geometrią istniejących dachów;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczających ciągów 51 KD-X, 53 KD-X, 54 KD-X;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 pow. działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki budowlanej;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

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

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;

b) powierzchnia działek budowlanych powstających w wyniku wtórnego podziału lub scalenia istniejących działek budowlanych - min. 500 m², dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych, mniejszych niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu lub wydzielonych w wyniku wytyczeniu pasów drogowych.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) drogi – dojazd od ciągów 51 KD-X, 53 KD-X, 54 KD-X;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

10) STAWKA PROCENTOWA – dla działki nr 1429 – 30%, dla pozostałych działek - 0%.

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1302

1) NUMER TERENU	**- 21**	2) POWIERZCHNIA	- 0,34 ha
	- 22		- 0,42 ha
	- 23		- 0,18 ha
	- 24		- 0,25 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

b) na terenach 21, 24 MN1 w projekcie nowej zabudowy należy w maksymalnym stopniu uwzględnić ochronę naturalnego ukształtowania skarp.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) tereny 21, 23 MN1 oraz część terenów 22, 24 MN1 położone są w strefie „E" ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;

c) na terenach 22, 23 MN1 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:

- grupa A - obiekty o wysokich walorach kulturowych:
  i) willa, ul. Paderewskiego 12,
- grupa B - obiekty o walorach kulturowych:
  i) dom, ul. Matejki 4-6,
  ii) dom, ul. Matejki 8,
  iii) dom, ul. Matejki 1.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla terenów 22, 23 MN1 – do 0,50,

- dla terenów 21, 24 MN1– do 0,70;

b) wysokość zabudowy:

- dla terenów 22, 23 MN1 – do 1 kondygnacji nadziemnej + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym i do 9,0 m,

- dla terenu 21, 24 MN1 – do 3 kondygnacji nadziemnych i do 11,0 m, przy czym wysokość mierzona od poziomu przyległej ulicy Paderewskiego nie może przekroczyć 2 kondygnacji i 9 m dla dachów stromych, 8 m dla dachów płaskich;

c) rodzaj dachu:

- dla terenów 22, 23, 24 MN1 – dachy strome o nachyleniu połaci 45º ±2º oraz zgodnie z geometrią istniejących dachów,

- dla terenu 21 MN1 – dachy strome o nachyleniu połaci 45º ±2º lub dachy płaskie;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu 21 MN1 – przednia - 4,0 m od linii rozgraniczających ciągów 51 KD-X i 53 KD-X, tylna – od 16 – 18 m od linii rozgraniczających ciągów 51 KD-X, 53 KD-X oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu 22 i 23 MN1 – 4,0 m od linii rozgraniczających ciągów 51 KD-X, 52 KD-X,

- dla terenu 24 MN1 – 4,0 m od linii rozgraniczających ciągu 51 KD-X;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 pow. działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki budowlanej;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

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

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;

b) powierzchnia działek budowlanych powstających w wyniku wtórnego podziału lub scalenia istniejących działek budowlanych - min. 500 m², dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych, mniejszych niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu lub wydzielonych w wyniku wytyczeniu pasów drogowych.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenów 21, 24 MN1 (zgodnie z rysunkiem planu) stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) drogi – dojazd od ciągów 51 KD-X, 52 KD-X, 53 KD-X, 54 KD-X;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;

c) na terenie 23 MN1 ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E, dopuszcza się zmianę jego wielkości i lokalizacji w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;

d) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

10) STAWKA PROCENTOWA – dla terenu 21 MN1 - 30%, dla pozostałych terenów – nie dotyczy.

INNE ZAPISY – nie ustala się.**”**;

5) w § 12 w ust. 2 dotychczasową kartę terenu nr 27 MN1,U zastępuje się kartami terenu nr 27.1 MN1,U i 27.2 MN1,U w brzmieniu:

„KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1302

1) NUMER TERENU **- 27.1** 2) POWIERZCHNIA - 0,27 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA

a) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa wielorodzinna.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu położona jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;

c) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4:

- grupa B - obiekty o walorach kulturowych:

i) dom, ul. Ejsmonda 4.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,70;

b) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,0 m od poziomu ulicy; na działkach budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m² dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 11,0 m na powierzchni do 25% powierzchni zabudowy;

c) rodzaj dachu – dachy płaskie;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 43 KD-L 1/2 i 3,0 m od linii rozgraniczających ulicy 44 KD-L 1/2, dla działek przy ul. Ejsmonda 6 i 8 - wzdłuż linii rozgraniczających ulicy 43 KD-L 1/2;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 pow. działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej;

g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

i) na działkach nr 1418 i nr 1419 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy wspólnej granicy, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego bądź projektowanego na sąsiedniej działce;

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

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 750 m², dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych, mniejszych niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu lub wydzielonych w wyniku wytyczenia pasów drogowych.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) drogi – dojazd od ulic: 43 KD-L 1/2, 44 KD-L 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1302

1) NUMER TERENU **- 27.2** 2) POWIERZCHNIA - 0,03 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,70;

b) wysokość zabudowy:

- do 1 kondygnacji nadziemnej + poddasze użytkowe i do 23,65 m n.p.m. – dla budynków o dachu stromym,

- do 2 kondygnacji nadziemnych i do 21,65 m n.p.m. – dla budynków o dachu płaskim;

c) rodzaj dachu – dachy strome, o nachyleniu połaci 45º ±2º; dopuszcza się dachy płaskie;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 3,0 m od linii rozgraniczających ulicy 44 KD-L 1/2; 1,0 m od linii rozgraniczających ciągu 59 KD-X; dopuszcza się sytuowanie budynku, ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od zachodniej linii rozgraniczającej terenu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 pow. działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % pow. działki budowlanej;

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

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

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 - 340 m².

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) drogi – dojazd od ulicy 44 KD-L 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

10) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.**”**.

§ 3

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku zmiany planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia zmiany planu miejscowego:

1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) obiekty objęte ochroną konserwatorską grupa (A) / grupa (B),

6) tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych,

7) historyczne podziały parcelacyjne / historyczne podziały parcelacyjne - do zachowania,

8) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień – strefa II.

Pozostałe oznaczenia na rysunku zmiany planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami zmiany planu miejscowego.

3. W granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu miejscowego traci moc część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda, uchwalonego uchwałą nr XXI/507/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 czerwca 2008 roku.

§ 4

Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 5

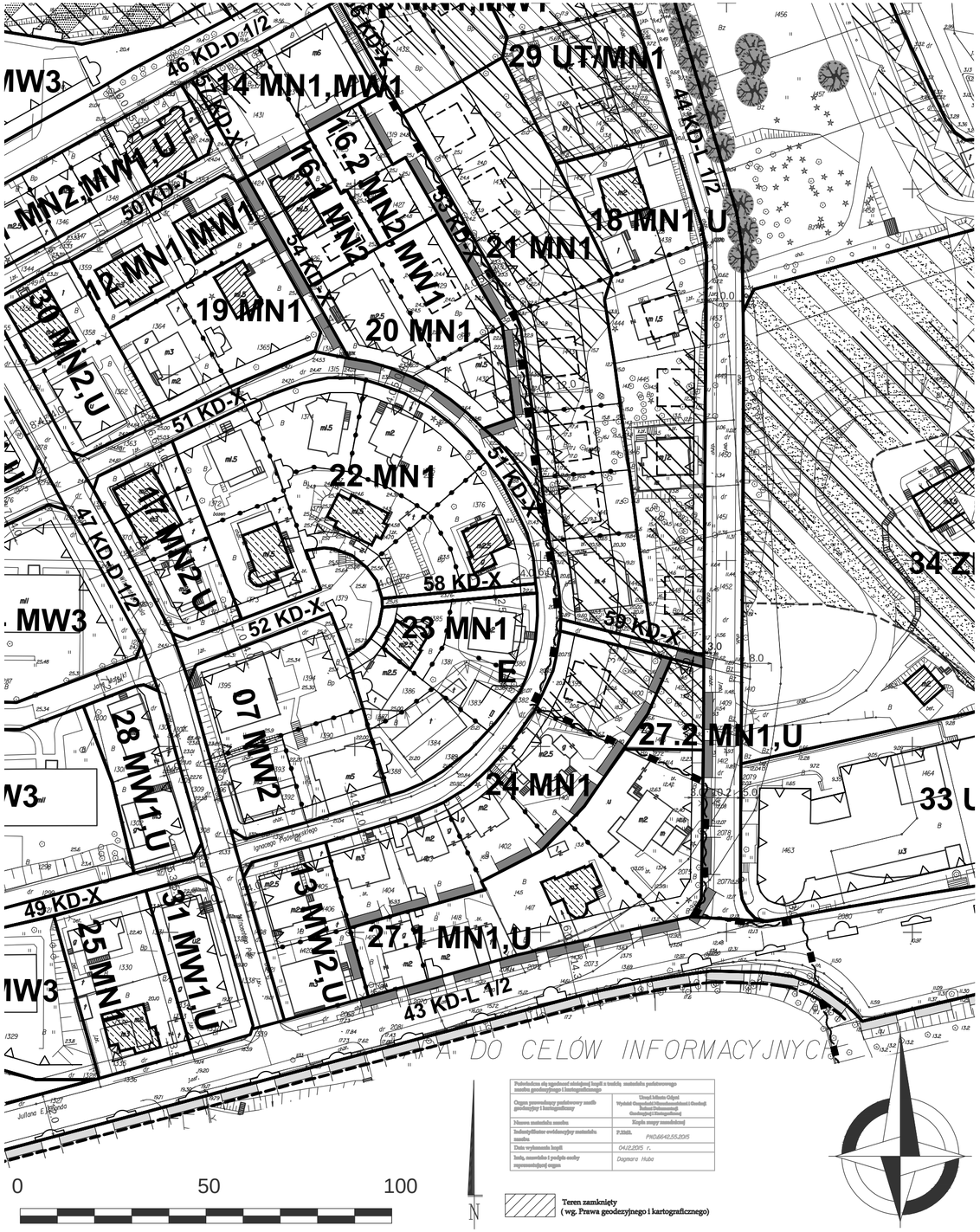
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘSCI DZIELNICY WZGORZE SW. MAKSYMILIANA W GDYNI, REJON ULIC WYSPIAŃSKIEGO I EJSMONDA 1302z

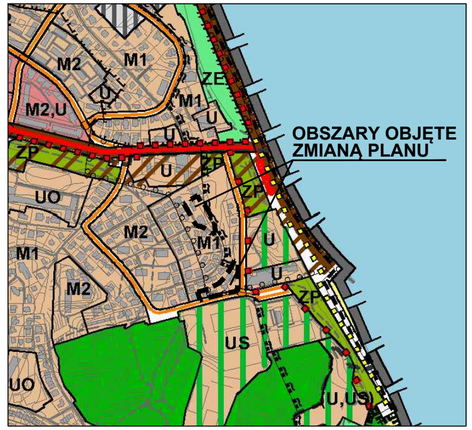
RYSUNEK ZMIANY PLANU, skala 1 : 1000



MATERIAŁ DO CELÓW INFORMACYJNYCH

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XV/314/15
Rady Miasta Gdyni
z dnia 30 grudnia 2015 r.

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



OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓZNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

01 MN3 — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - STREFY FUNKCYJNE

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN1 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- MN2 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA
- MW1 — ZABUDOWA WIELORODZINNA - BUDYNKI ZAWIERAJĄCE DO 3 LUB 4 MIESZKAŃ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U — ZABUDOWA USŁUGOWA

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ GRUPA (A) / GRUPA (B)

TERENY POTENCJALNIE NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH

HISTORYCZNE PODZIAŁY PARCELACYJNE /
HISTORYCZNE PODZIAŁY PARCELACYJNE - DO ZACHOWANIA

GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO ROZPLANOWANIA I ZABUDOWY Z DOPUSZCZENIEM PEWNYCH PRZEKSZTAŁCEŃ I UZUPEŁNIEŃ - STREFA II

INFORMACJE I ZALECENIA

GRANICE OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO KAMIENNEJ GÓRY - STREFA "E"

PROPONOWANA LOKALIZACA ZABUDOWY MESZKANIOWEJ

GRANICA PASA OCHRONNEGO

LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

STREFY URBANISTYCZNE

strefa miejska

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

U, M2... obszary istniejącej zabudowy

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

M1 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW

strefy ochrony ekspozycji obszarów wpisanych do rejestru zabytków

TERENY PORTÓW I PRZYSTANI, OCHRONA BRZEGU MORSKIEGO

granice pasa ochronnego brzegu morskiego

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY WZGÓRZE ŚW. MAKSYMILIANA W GDYNI, REJON ULIC WYSPIAŃSKIEGO I EJSMONDA

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK ZMIANY PLANU		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Alicja Kowalska POIU nr G 138/2002		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Agnieszka Sosik POIU nr G 270/2010 mgr inż. arch. Agnieszka Jurecka		
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sągin mgr Gabriela Fiutowska		
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne NR 1662, POIU nr G-151/2002		
PLAN NR 1302z	DATA grudzień 2015	SKALA 1:1000	NR RYS. 1

Załącznik nr 2

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie: po raz pierwszy w dniach od 13 lutego 2015 r. do 5 marca 2015 r., po raz drugi w dniach od 2 maja 2015 r. do 22 maja 2015 r., po raz trzeci w dniach od 22 lipca 2015 r. do 11 sierpnia 2015 r.

Do projektu zmiany planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 13 lutego 2015 r. do 5 marca 2015 r. złożonych zostało w ustawowym terminie (tj. do dnia 19 marca 2015 r.) 7 uwag.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 1586/15/VII/U z dnia 7 kwietnia 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu, 1 uwzględnił w części, 6 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda, które wniosły następujące osoby:

1. Kazimierz Piwko – data wpływu 16.03.2015 r.
2. Józef Ruszczyk i Walentyna Ruszczyk – data wpływu 18.03.2015 r.
3. Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdyni – data wpływu 19.03.2015 r.
4. Barbara Kluge – data wpływu 19.03.2015 r.
5. Aleksandra Nowak – data wpływu 19.03.2015 r.
6. Sławomir Kuba – data wpływu 19.03.2015 r.
7. Jolanta Łarwynowicz-Dobek i Tomasz Dobek – data wpływu 19.03.2015 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Kazimierz Piwko** złożył uwagę odnośnie terenu 27 MN1,U, w której wniósł o:

1) zmianę intensywności zabudowy z 0,70 na 0,80; planowana inwestycja realizowana będzie na nieregularnych działkach o małej powierzchni i dużym nachyleniu; zwiększenie parametru intensywności zabudowy umożliwi racjonalne wykorzystanie działek pod zabudowę;
2) zmianę wysokości zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10 m od poziomu ulicy poprzez dopuszczenie od strony ulicy 44 KD-L (ul. B. Prusa) wysokości zabudowy do 13 m od poziomu ulicy przy dachach stromych; zapis w obowiązującym mpzp ustalał wysokość zabudowy do 9 m od poziomu terenu, a nie od drogi; ponieważ przedmiotowe działki położone są na wzniesieniu o dużym nachyleniu zaprojektowano dom, którego poziom posadowienia garażu jest równy poziomowi ulicy; pozostawienie zapisu w takiej formie jak w projekcie planu uniemożliwi budowę domu o dwóch kondygnacjach z dachem stromym, a co za tym idzie zmniejszy się znacząco powierzchnia użytkowa budynku;
3) zmianę powierzchni zabudowy z 0,35 na 0,40; przedmiotowe działki posiadają małą powierzchnię i duże nachylenie terenu; zwiększenie parametru powierzchni zabudowy umożliwi racjonalne wykorzystanie działek pod zabudowę;
4) dopuszczenie sytuowania budynku, ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od strony zachodniej i nie mniejszej niż 1 m od północnej linii rozgraniczającej terenu.

Prezydent uwzględnił w części uwagę złożoną przez Kazimierza Piwko w następujący sposób:

Ad 2) Przywrócono ustalenie wysokości jak w obowiązującym planie, tj. do 9,0 m od poziomu terenu.

Ad 4) Ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1,0 m od północnej linii rozgraniczającej terenu.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Kazimierza Piwko uzasadnia się następująco:

Ad 1, 3) Możliwość zwiększenia dopuszczalnych gabarytów zabudowy ograniczona jest koniecznością dostosowania zabudowy do istniejącej i realizowanej zabudowy sąsiedniej przy ul. B.

Prusa oraz ochrony walorów kulturowych obszaru objętego ochroną konserwatorską. Na sąsiednim terenie przy ul. B. Prusa (18 MN1,U), ze względu na konieczność dostosowania nowej zabudowy do zabudowy istniejącej przy tej ulicy, wskaźnik intensywności zabudowy ustalono w planie obowiązującym – do 0,5, wskaźnik powierzchni zabudowy – do 0,25. Na terenie narożnym (27 MN1,U) plan dopuszcza I – do 0,7, a Pz – do 0,35, tj. wskaźniki, których przekroczenie byłoby niewłaściwe na terenie zabudowy jednorodzinnej położonym w granicach objętego ochroną konserwatorską.
Ad 2) Ustalenie wnioskowanej wysokości spowodowałoby wyraźną rozbieżność wysokości zabudowy przy ul. B. Prusa. Pozostawienie ustalenia dopuszczalnej wysokości do 9,0 m od poziomu terenu umożliwi budowę domu o dwóch kondygnacjach z dachem stromym.

2. **Józef Ruszczyk i Walentyna Ruszczyk** złożyli uwagę odnośnie terenu 27 MN1,U, w której wnieśli o:

1) zmianę wysokości zabudowy z 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,0 m od poziomu ulicy na 2 kondygnacje nadziemne i do 11,0 m od poziomu ulicy, co umożliwi budowę budynku z parterem przeznaczonym na kawiarnię i piętrem w części mieszkalnej z antresolą widokową na fragmencie rzutu; wnioskodawcy zwracają uwagę na fakt, że budynek będzie posadowiony vis-a-vis budynku Hotelu Nadmorskiego którego wysokość wynosi ok.11m;
2) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z min. 40% pow. działki budowlanej na min. 30% pow. działki budowlanej; w związku z koniecznością zapewnienia miejsc postojowych dla funkcji mieszkalnej i usługowej na własnej działce, a także potrzebą utwardzenia powierzchni przeznaczonej na stoliki zewnętrzne kawiarni (ogródek letni), zapewnienie minimalnej pow. biologicznie czynnej jest bardzo trudne.

Prezydent uznał za możliwe uwzględnienie uwagi złożonej przez Józefa Ruszczyka i Walentynę Ruszczyk pod warunkiem uzgodnienia proponowanych zmian przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
W związku z tym, że Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia zmiany planu ustalającej: podwyższenie wysokości zabudowy do 11 m od poziomu ulicy oraz obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do wysokości min. 30%, uwaga nie została uwzględniona.

3. **Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdyni** złożyła uwagę odnośnie terenów 30 MN2,U i 31 MW1,U, w której wniosła o:

1) zmianę maksymalnej intensywności zabudowy z 1,0 na 1,5;
2) zmianę maksymalnej powierzchni zabudowy z 0,4 pow. działki budowlanej na 0,5 pow. działki budowlanej.

Uwaga złożona przez Morską Spółdzielnię Mieszkaniową w Gdyni nie dotyczyła obszaru objętego sporządzaną zmianą planu, w związku z tym pozostała nieuwzględniona.

4. **Barbara Kluge** złożyła uwagę odnośnie terenu 16.2 MN2,MW1, w której wniosła o:

1) zmianę funkcji obszaru na zabudowę jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą;
2) obniżenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 0,35 do 0,25;
3) podwyższenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 50 %;
4) obniżenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych do parteru i poddasza, analogicznie do istniejącej zabudowy na obszarze 16.1 MN2;
5) ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od ciągu 53 KD-X.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Barbarę Kluge uzasadnia się następująco:
Ad 1) W sąsiedztwie terenu 16.2 MN2,MW1 na terenach 11, 12, 14 i 15 MN1,MW1 istnieje i jest dopuszczona realizacja zabudowy wielorodzinnej. Wielorodzinny, 6-kondygnacyjny budynek przy ul. Wyspiańskiego 7 również stanowi bezpośrednie sąsiedztwo terenu 16.2 MN2, MW1. Zmiana planu miejscowego na ww. terenie dopuszcza jedynie realizację trzech mieszkań w budynku o gabarytach budynku jednorodzinnego.
Ad 2,3,4) Obowiązujący plan ustala :

- powierzchnia zabudowy – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych i do 11,0 m,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%.

W zmianie planu nie zostały podwyższone ww. wskaźniki. Ich obniżenie byłoby nieuzasadnione, szczególnie z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo budynku przy ul. Wyspiańskiego 7, którego parametry znacznie przewyższają parametry terenu 16.2 MN2,MW1.
Ad 5) Linia zabudowy na działce o małej powierzchni i granicy wycofanej w stosunku do działki sąsiedniej została ustalona prawidłowo.

5. **Aleksandra Nowek** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się godnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4.

6. **Sławomir Kuba** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się godnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4.

7. **Jolanta Ławrynowicz-Dobek i Tomasz Dobek** złożyli uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się godnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4.

Do projektu zmiany planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 2 maja 2015 r. do 22 maja 2015 r. złożone zostały łącznie 4 uwagi, z czego w ustawowym terminie (tj. do dnia 5 czerwca 2015 r.) 3 uwagi, a 1 uwaga po terminie.
Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 2507/15/VII/U z dnia 26 czerwca 2015 r. rozpatrzył wszystkie uwagi dotyczące projektu zmiany planu, 2 uwzględnił w całości, 2 nie uwzględnił.
Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda, które wniosły następujące osoby:

1. Kazimierz Piwko – data wpływu 05.06.2015 r.

2. Jolanta Ławrynowicz-Dobek i Tomasz Dobek – data wpływu 05.06.2015 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Kazimierz Piwko** złożył uwagę odnośnie terenu 27.2 MN1,U, w której wniósł o:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i do 10 m od poziomu ulicy o dachu płaskim z dopuszczeniem wysokości do 12 m przy dachu stromym o nachyleniu połaci 45°± 2°. Uzasadniając zaznaczył, że ograniczenie wysokości do 9,0 m i jednej kondygnacji z poddaszem stoi w sprzeczności z ładem przestrzennym w związku z projektowaną wysokością dla sąsiedniej nieruchomości - „ponad i do 10 m, w formie ponad dwie i do dwóch kondygnacji przy dachu płaskim";
2) wykreślenie z karty terenu wymogu przedstawienia w projekcie budowlanym, w sposób inny niż wynika to z przepisów Prawa budowlanego, a także w sposób nieustalony dla innych terenów, ukształtowania terenu i metodyki oznaczenia parametru wysokości obiektu. Sposób przedstawiania w projekcie budowlanym charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, w tym jego wysokości, w odniesieniu do rzędnych terenu, jest jednakowy dla wszystkich obiektów, bez względu na miejsce ich położenia. Ustalenia planów miejscowych nie mogą modyfikować określonych rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (§8 ust.3 i §12) dyspozycji dotyczących graficznego przedstawienia zamierzenia inwestycyjnego;
3) dodanie zapisów w § 6 ust. 1 pkt 2 lit. a,b,c:
   a) należy stosować odpowiednie rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne zapewniające zabezpieczenia akustyczne przed uciążliwym działaniem hałasu z urządzeń mechanicznych np. wentylatorów, systemów klimatyzacyjnych itp.,
   b) nie dopuszcza się montowania urządzeń na dachach budynków oraz prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Kazimierza Piwko uzasadnia się następująco:
Ad 1) Mimo, że nieruchomości wnoszącego uwagę i przywołana w piśmie do siebie przylegają, mają odmienne uwarunkowania terenowe. Nieruchomość Pana Piwko leży na terenie o dużym nachyleniu, a sąsiada na terenie prawie płaskim, stąd odmienny sposób ustalania wysokości. Dla nieruchomości prawie płaskiej ustalono wysokość – do 10 m od poziomu ulicy (najbliżej położonego krawężnika), a poziom ten jest niższy średnio ponad 0,5 m od poziomu działki budowlanej. Dla działki stromej ustalono wysokość (jak w planie obowiązującym) do 9,0 m od rzędnej terenu, co daje możliwość

sytuowania zabudowy o tej samej wysokości, bez względu na miejsce usytuowania budynku – bliżej lub dalej od ulicy.
Ad 2) W związku z tym, że mapa, na której sporządzane są plany miejscowe zawiera niewiele rzędnych terenu, to szczególnie na terenach o dużym nachyleniu, zasadne jest, aby w projekcie budowlanym wykazać spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości pokazując na przekrojach wyjściowe ukształtowanie terenu, a w miejscach nieopisanych na mapie rzędne terenu obliczyć przez interpolację, biorąc pod uwagę najbliższe rzędne opisane na mapie. Jak wskazuje praktyka, jest to bardzo przydatne uszczegółowienie wymagań przywołanego w uwadze rozporządzenia.
Ad 3 a) W planie miejscowym oraz w jego zmianie, dla poszczególnych terenów określono rodzaje terenów, dla których ustawa Prawo ochrony środowiska określa dopuszczalne długookresowe średnie poziomy dźwięku. Dla terenu 27.2 MN1,U jest to – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ww. ustawa określa dla poszczególnych terenów dopuszczone poziomy hałasu od dróg i linii kolejowych, a także od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu. Określa również postępowanie w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów np. przez zakład produkcyjny.
W związku z tym, że ustawowe regulacje są wystarczające, stosowanie w planach zapisów dotyczących zabezpieczeń przed nadmierną emisją hałasu z urządzeń mechanicznych nie jest zasadne. Ponadto, w planie i zmianie planu wykluczono lokalizację obiektów i działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
Ad 3 b) Proponowany zapis jest zbyt daleko idący, wykluczyłby nawet możliwość instalowania anten na dachach. Ze względu na położenie terenu w *strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień,* oraz w *strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry* (wpisanego do rejestru zabytków), jest zapewniony nadzór konserwatorski nad zabudową w rejonie działki wnoszącego uwagę. Projekty budowlane muszą być uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków, który stawia odpowiednie wymagania i je egzekwuje.

2. **Jolanta Ławrynowicz-Dobek i Tomasz Dobek** złożyli uwagę odnośnie terenu 16.2 MN2,MW1, w której wnieśli o:

1) przywrócenie zabudowy jednorodzinnej, wolno stojącej lub bliźniaczej;

2) przywrócenie intensywności zabudowy do 0,70;

3) przywrócenie wysokości zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych i ok. 8 m wysokości.

Uzasadniają, że trzykondygnacyjna zabudowa w tej części Wzgórza zaburzy jej przedwojenny rybacki charakter i dawny styl architektoniczny.
Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Jolantę Ławrynowicz-Dobek i Tomasza Dobek uzasadnia się następująco:
Ad 1) W sąsiedztwie terenu 16.2 MN2,MW1 na terenach 11, 12, 14 i 15 MN1,MW1 istnieje i jest dopuszczona realizacja zabudowy wielorodzinnej. Wielorodzinny, 6-kondygnacyjny budynek przy ul. Wyspiańskiego 7 również stanowi bezpośrednie sąsiedztwo terenu 16.2 MN2, MW1. Zmiana planu miejscowego na ww. terenie dopuszcza jedynie realizację trzech mieszkań w budynku o gabarytach budynku jednorodzinnego.
Ad 2) W pobliżu terenu 16.2 MN2,MW1 znajduje się historyczna zabudowa o intensywności i gabarytach podobnych lub większych od ustalonej w projekcie zmiany planu dla terenu 16.2 MN2,MW1 intensywności – do 0,9.
Ad 3) W zmianie planu nie została podwyższona wysokość zabudowy, jest zgodna z ustaleniem obowiązującego planu dla tego terenu i zgodna z wieloma budynkami w tym rejonie, w tym historycznymi. Wysokość ta jest również zgodna z wysokością zabudowy na terenie 16.1 MN2,MW1 (niezakwestionowaną w uwadze), gdzie położona jest nieruchomość wnoszących.
Obniżenie wysokości i dostosowanie do parametrów domków rybackich jest niezasadne, szczególnie z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo budynku przy ul. Wyspiańskiego 7, którego parametry znacznie przewyższają parametry zabudowy terenu 16.2 MN2,MW.
Do projektu zmiany planu miejscowego wyłożonego po raz trzeci w dniach od 22 lipca 2015 r. do 11 sierpnia 2015 r. złożona została 1 uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 25 sierpnia 2015 r.).

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 3249/15/VII/U z dnia 15 września 2015 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu zmiany planu, którą uwzględnił w całości.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski

UZASADNIENIE

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

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

1) Rada Miasta Gdyni w dniu 24 września 2014 r. podjęła uchwałę nr XLVI/986/14 w sprawie przystąpienia do **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda**;

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

3) projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 13 lutego 2015 r. do 5 marca 2015 r.; dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 17 lutego 2015 r.; do wyłożonego projektu zmiany planu wpłynęło 7 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 19 marca 2015 r.); Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 7 kwietnia 2015 r. rozpatrzył wniesione uwagi, 1 uwzględnił w części, 6 nie uwzględnił;

4) do projektu zmiany planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag i w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia;

5) projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 2 maja 2015 r. do 22 maja 2015 r.; dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 18 maja 2015 r.; do wyłożonego projektu zmiany planu wpłynęły 3 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 5 czerwca 2015r.) i 1 uwaga po terminie. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 26 czerwca 2015 r. rozpatrzył wszystkie wniesione uwagi, 2 uwzględnił w całości, 2 nie uwzględnił;

6) do projektu zmiany planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag po drugim wyłożeniu i w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia;

7) projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu po raz trzeci w dniach od 22 lipca 2015 r. do 11 sierpnia 2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 28 lipca 2015 r.; do wyłożonego projektu zmiany planu wpłynęła 1 uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 25 sierpnia 2015r.). Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 15 września 2015 r. rozpatrzył wniesioną uwagę, którą uwzględnił w całości;

8) do projektu zmiany planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag po trzecim wyłożeniu i w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia. Zakres zmian wynikający z uwzględnienia uwag nie spowodował konieczności ponownego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

2. Ustalenia projektu zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r. zmieniona uchwałą nr XXXVIII/799/14 z 15 stycznia 2014 r. oraz uchwałą nr XI/190/15 z 26 sierpnia 2015 r.). Studium określa obszar objęty zmianą planu jako strefę miejską. W zakresie struktury funkcjonalnej Studium wskazuje, jako kierunek zmian w przeznaczeniu terenów na tym obszarze - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych. Obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach strefy ochrony ekspozycji obszarów wpisanych do rejestru zabytków (zespołu letniskowo-willowego Kamiennej Góry) oraz strefy ochrony konserwatorskiej II – obszar ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień. Część obszaru objętego zmianą położona jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego.

3. Zakres zmian wprowadzonych do obowiązującego planu obejmuje m.in. korekty parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu na terenie 27.1 MN1,U umożliwiając planowaną rozbiórkę istniejącego budynku mieszkalnego z przylegającą cukiernią „Mariola” i budowę nowego obiektu cukierni z zapleczem produkcyjnym oraz częścią mieszkalną, z dachem płaskim, czego nie dopuszczał dotychczasowy plan miejscowy. Zmiana planu doprecyzowuje także ustalenia dla działki sąsiedniej – terenu 27.2 MN1,U, a dla terenu 16.2 MN2,MW1 rozszerza przeznaczenie dopuszczając realizację budynku wielorodzinnego - do 3 mieszkań, na terenie dotychczas przeznaczonym pod zabudowę jednorodzinną.

Dla terenów nieobjętych zmianą planu ustalenia planu nie zmieniły się, natomiast dokonano korekty

redakcyjnej zbiorczych kart terenów, w których występowały zarówno tereny podlegające jak i niepodlegające zmianie.

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

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

a) kształtowanie struktury przestrzennej poprzez ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy z uwzględnieniem zabudowy sąsiedniej i zasad ochrony konserwatorskiej terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej;

b) kształtowanie struktury funkcjonalnej w nawiązaniu do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w małych domach mieszkalnych i zabudowy usługowej;

c) zachowanie wysokich wskaźników powierzchni biologicznie-czynnej dla zapewnienia dużych powierzchni zieleni na działkach i utrzymania walorów krajobrazowych obszaru.

2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp)** zostały uwzględnione dla poszczególnych terenów w oparciu o sporządzone opracowanie ekofizjograficzne; utrzymano zapisy obowiązującego planu w zakresie ochrony środowiska.

3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp)** zostały uwzględnione poprzez dostosowanie ustaleń planu obowiązującego i zmiany planu do wymagań wynikających z położenia w granicach strefy ochrony ekspozycji obszaru wpisanego do rejestru zabytków (zespołu letniskowo-willowego Kamiennej Góry) oraz w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II).

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

a) wprowadzenie na terenach mieszkaniowo-usługowych wykluczenia lokalizacji obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

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

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

5) **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp) oraz prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp**) zostały uwzględnione poprzez ustalenie parametrów zabudowy w sposób umożliwiający wykorzystywanie nieruchomości prywatnych zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, uwarunkowaniami i w ramach dopuszczonych zasad zagospodarowania na obszarach objętych ochroną konserwatorską.

6) **Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp)** zostały uwzględnione w poniższy sposób.

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

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

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

9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni,**

rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp), co zostało spełnione poprzez:
a) ogłoszenie w miejscowej prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni o przystąpieniu do sporządzania zmiany mpzp i wyznaczenie terminu przyjmowania wniosków;
b) rozpatrzenie wniosków w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 16788/14/VI/U z dnia 18 listopada 2014 r.);
c) uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień;
d) ogłoszenie o każdym z kolejnych trzech wyłożeń do publicznego wglądu w prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni i wyznaczenie kolejnych terminów dyskusji publicznych oraz terminów składania uwag do projektu zmiany planu;
e) udostępnienie do wglądu kolejnych projektów zmiany planu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, w InfoBox w Gdyni oraz w wersji elektronicznej na stronie internetowej Miasta Gdyni;
f) przeprowadzenie kolejnych trzech dyskusji publicznych (17.02.2015 r., 18.05.2015 r. i 28.07.2015 r. w InfoBox w Gdyni);
g) rozpatrzenie uwag po kolejnych trzech wyłożeniach, w drodze zarządzeń Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 1586/15/VII/U z dnia 7 kwietnia 2015 r., zarządzenie nr 2507/15/VII/U z dnia 26 czerwca 2015 r. i zarządzenie nr 3249/15/VII/U z dnia 15 września 2015 r.).
Po rozpatrzeniu uwag do projektu zmiany planu wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnienia uwag przez Prezydenta Miasta Gdyni. Ze względu na wprowadzaną, po wyłożeniu zmiany planu do publicznego wglądu, zmianę numeracji działek na obszarze całej Gdyni, zaktualizowano mapę, na której wykonany jest rysunek zmiany planu oraz skorygowano numery działek w tekście.
10) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 upzp),** zostało spełnione poprzez umieszczanie na stronie internetowej Miasta Gdyni wersji elektronicznej dokumentów związanych z prowadzonymi procedurami planistycznymi, tj. projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu, prognozy oddziaływania na środowisko, projektu uchwały (wraz z uzasadnieniem) kierowanej na sesję Rady Miasta Gdyni; informacje publiczne udostępniane były z zastosowaniem ustawy o dostępie do informacji publicznej.
11) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 upzp**), została uwzględniona poprzez zapisy (w planie obowiązującym i zmianie, stanowiących spójną całość) o konieczności rozbudowy i przebudowy sieci wodociągowej.
5. **Zgodnie z art. 1 ust. 3 upzp, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.** Do projektu zmiany planu, w ustawowym terminie wpłynęło 5 wniosków, które Prezydent rozpatrzył zarządzeniem nr 16788/14/VI/U Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 18 listopada 2014 r., 3 wnioski uwzględnił, 2 uwzględnił częściowo. Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy wpłynęło 7 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 19 marca 2015 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 1586/15/VII/U z dn. 7 kwietnia 2015 r. – 1 uwagę uwzględnił w części, 6 nie uwzględnił. Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi wpłynęły 3 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 5 czerwca 2015 r.) i 1 uwaga po terminie, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 20507/15/VII/U z dn. 26 czerwca 2015 r. – 2 uwzględnił w całości, 2 nie uwzględnił. Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz trzeci wpłynęła 1 uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 25 sierpnia 2015 r.), którą Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 2015 r. rozpatrzył zarządzeniem nr 3249/15/VII/U z dn. 15 września 2015 r., uwzględniając ją w całości. Sposób rozpatrzenia uwag przedstawiony został w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały. Wnioski i uwagi zmierzały do zachowania stanu istniejącego lub zmian w zagospodarowaniu, zostały rozpatrzone przy uwzględnieniu dokumentacji i analiz – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, opracowania ekofizjograficznego. Dodatkowo dla terenu 27.2 MN1,U obejmującego niezabudowaną działkę budowlaną, dla której niezbędna była szczegółowa analiza uwagi dotyczącej wysokości zabudowy i rodzaju dachu, wobec braku wystarczającej liczby opisanych na mapie rzędnych terenu, wykonano interpolację rzędnych wysokościowych (co pozwoliło na usunięcie z ustaleń planu zapisu mówiącego

o konieczności wykonania interpolacji na etapie pozwolenia na budowę). Interpolacja wykazała zasadność precyzyjnego wyrażenia wysokości zabudowy w m n.p.m. Dla budynków o dachu stromym ustalono wysokość zabudowy – do 23,65 m n.p.m., co jest tożsame z dotychczasowym ustaleniem wysokości – do 9,0 m od poziomu terenu, a dla budynków o dachu płaskim ustalono – do 21,65 m n.p.m. Dach płaski był dopuszczony w projekcie planu uzgodnionym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wyłożonym do wglądu w dn. od 13 lutego do 5 marca 2015 r. Do tego ustalenia nie wniesiono uwag. Po uwzględnieniu uwagi przez Prezydenta Miasta Gdyni projekt planu zawierający doprecyzowanie wysokości zabudowy, ponownie dopuszczający dach płaski, uzyskał uzgodnienie WKZ.

Na potrzeby zmiany planu nie było sporządzone opracowanie ekofizjograficzne i prognoza oddziaływania na środowisko, ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku, wyrażonym w piśmie nr RDOŚ-Gd-PNII.411.6.15.2014.NB.1 z dnia 26.11.2014 r. oraz stanowiskiem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni, wyrażonym w piśmie nr NS-490/15/14 z dnia 04.12.2014 r., odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania zmiany planu na środowisko.

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

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

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

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

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

Zmiana planu odnosi się do obszaru zurbanizowanego – tkanki miejskiej o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej ze zrealizowanym układem dróg, gdzie obok zabudowy istniejącej znajdują się pojedyncze, niezabudowane działki. Plan obowiązujący, na obszarze objętym zmianą planu ustala zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową, a w zmianie planu modyfikowane są jedynie wybrane parametry dotyczące kształtowania zabudowy.

7. **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda jest zgodne z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i programem prac planistycznych na lata 2015-2018, której wynikiem jest uchwała Nr VII/84/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych w Gdyni. Program prac planistycznych przewiduje uchwalenie zmiany ww. planu w latach 2015-2018, tym samym zmiana planu jest zgodna z wynikami tej analizy.

8. **Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy**

Zmiana mpzp polega głównie na niewielkich zmianach parametrów zabudowy na terenach prywatnych, przeznaczonych zgodnie z obowiązującym planem pod zabudowę. Analiza wykazała, że na działkach, dla których wprowadzone w zmianie planu korekty parametrów zabudowy nie wpłyną na rzeczywiste wykorzystanie nieruchomości zastosowano stawkę procentową w wysokości 0 %. Natomiast dla nieruchomości, dla których zmiana parametrów jest istotna i można sadzić, że wpłynie na wzrost ich wartości ustalono stawkę procentową w wysokości 30 %.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Wyspiańskiego i Ejsmonda do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.

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

Zgodnie z art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym przedmiotowa

uchwała powinna zostać przedłożona Wojewodzie Pomorskiemu w terminie 7 dni od daty jej podjęcia. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 2 upzp, uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych powinna zostać przedstawiona Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.
RP.6721.11.2014.AK