UCHWAŁA NR XXIV/590/16
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 28 września 2016 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Pogórze w Gdyni, rejon ulic Wiceadm. K. Porębskiego i Żeliwnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.[1)]) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Pogórze w Gdyni, rejon ulic Wiceadm. K. Porębskiego i Żeliwnej nie narusza ustaleń 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. i uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Pogórze w Gdyni, rejon ulic Wiceadm. K. Porębskiego i Żeliwnej, oznaczony numerem ewidencyjnym 0402, obejmujący obszar o powierzchni 3,18 ha, którego granice przebiegają:
- od północy – wzdłuż ulicy Wiceadm. K. Porębskiego,
- od wschodu – wzdłuż ulicy Żeliwnej i ciągu pieszego,
- od południa i zachodu – wzdłuż granicy terenu szkolnego (Zespół Szkół nr 11),

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami jednocyfrowymi od 1 do 3 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:
1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
   a) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 6 mieszkań**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 6 mieszkań. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.
2) Tereny zabudowy usługowej:
   a) **UO – Usługi oświaty i wychowania**
3) Tereny komunikacji:
   a) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**
4) Tereny infrastruktury technicznej:
   a) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 14.

3. 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.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
2) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy istniejącej – w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
3) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
4) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 4

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

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) ustala się obowiązek zachowania wskazanego na rysunku planu drzewa, ważnego ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniającego się wiekiem, formą oraz kondycją;
2) ochrona walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego poprzez ustalenie dopuszczalnych gabarytów nowej zabudowy.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) część obszaru objętego planem objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych (stanowisko nr 14, AZP 07-42/22) – obiekt wielokulturowy (ślady osadnictwa/cmentarzysko/osada) – obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):
1) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują publicznie dostępny ciąg pieszy stanowiący fragment połączenia pieszego między górnym a dolnym tarasem w dzielnicy Pogórze, w tym dojście do szkoły;
2) 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. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 14.

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.

§ 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 obszarze objętym planem występuje teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, oznaczony informacyjnie na rysunku planu, ujęty na Mapie i rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi w skali 1:10000 dla terenu miasta Gdyni oraz w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO:
   a) teren zagrożony ruchami masowymi nr 5140 – występują złożone warunki gruntowe. Ustala się zakaz zabudowy; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych;
2) na obszarze objętym planem występują tereny – stoki o nachyleniu powyżej 15°, potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych na tych terenach;
3) obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie. Dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchomiania lotniska cywilnego (przeważająca część lotniska położona jest na terenie Gminy Kosakowo). Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze oraz rozporządzeń do w/w ustawy:
   a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych (powierzchni poziomej wewnętrznej – 89,00 m n.p.m.), wyznaczonej na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska. Dla obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających, zgodnie z rozporządzeniem, obowiązują poniższe ograniczenia:
      - wymiary obiektów budowlanych i naturalnych (w tym tymczasowych obiektów budowlanych), a także umieszczonych na nich urządzeń oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy bądź eksploatacji (np. dźwigów budowlanych) nie mogą naruszać wyznaczonych powierzchni ograniczających,
      - obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10,0 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające,
      - właściwy organ nadzoru nad lotnictwem może, w przypadkach niepowodujących powstania zagrożenia dla bezpieczeństwa statków powietrznych, udzielić zgody na odstąpienie od określonych w rozporządzeniu wymogów dotyczących powierzchni ograniczających. Dopuszczalne wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, w poszczególnych kartach terenów, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska, z wyjątkiem karty terenu 2 UO, gdzie istniejąca zabudowa przekracza wysokość 89,00 m n.p.m. i gdzie dopuszcza się wysokość zabudowy w nawiązaniu do wysokości zabudowy istniejącej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 14.

§ 9

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 14 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 ulice: Wiceadm. K. Porębskiego oraz Żeliwną, położone poza obszarem objętym planem;
2) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
   a) realizacja publicznego ciągu pieszego 3 KD-X;
3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej.
4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
      - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego min. 10% miejsc ogólnodostępnych;
   b) obiekty usług:
      - 2-4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
   c) dla szkół – min. 1 miejsce postojowe na 1 salę lekcyjną, lecz nie mniej niż 3 miejsca; co najmniej 3 miejsca postojowe powinny być łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów;
   d) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
   e) 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 ogólna liczba stanowisk wynosi od 3 do 15,
      - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
      - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
      - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
5) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie;
   b) obiekty usług:
      - dla szkół – min. 5 miejsc postojowych na 1 salę lekcyjną,
      - dla pozostałych usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsce postojowe na 1 punkt usługowy;
   c) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej (konieczna budowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na obszarze objętym planem);
3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) do kanalizacji deszczowej (konieczna budowa kanalizacji na obszarze objętym planem) przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ lub zagospodarować w granicach własnych działek;

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych;

4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
   b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla 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., indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
   c) w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej lub gazowej dopuszcza się w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, stosowanie kotłów węglowych posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów;

6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
   a) stacje transformatorowe:
      - istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu,
      - nowoprojektowane – dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; 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 przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;

9) inne zasady:
   a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c;
   b) 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;
   c) wyklucza się lokalizację wolno stojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych;
   d) 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 i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

§ 12

Ustala się 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie

nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 13

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 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.;
   b) 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), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 1,5 m;
   c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostopadłego na elewację budynku, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji;
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 (nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku znajdującej się 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) ***„szerokości frontu działki”*** – należy przez to rozumieć szerokość tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; w przypadku gdy główna część działki, przeznaczona pod zabudowę, położona jest w głębi kwartału zabudowy i działka przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, która przeznaczona jest pod zabudowę;
8) ***„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.

§ 14

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 1**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0402
1) POWIERZCHNIA – 0,33 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW1 – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na części terenu znajduje się strefa ochrony archeologicznej, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,4, w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie), dopuszcza się intensywność zabudowy do 0,6;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - wysokość zabudowy – do 87,00 m n.p.m. i do 3 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się wysokość zabudowy do 4 kondygnacji w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej częściowo zlokalizowanej pod ziemią (w skarpie),
      - szerokość elewacji frontowej (od terenu 3 KD-X) – do 18 m,
      - szerokość elewacji bocznej – do 14 m,
      - rodzaj dachu – płaski,
      - kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od publicznego ciągu pieszego 3 KD-X oraz zmienna od 5 m do 11 m od ul. Żeliwnej (poza obszarem objętym niniejszym planem) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
   f) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci, wg wskaźnika 2 m^2 /10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań;
   g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 6 mieszkań na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. h;
   h) dopuszcza się realizację więcej niż jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej, pod warunkiem jednoznacznego przypisania określonej części działki, o minimalnej powierzchni odpowiadającej ustalonej w pkt 6 minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, do poszczególnych domów w ich bezpośrednim sąsiedztwie, umożliwiającego ocenę zgodności projektu zagospodarowania terenu z zapisami planu, w szczególności dotyczącymi warunków zabudowy i zagospodarowania terenu; minimalny zakres przestrzenny zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu musi objąć całą działkę budowlaną; dopuszcza się podział zamierzenia budowlanego na etapy zgodne z projektem zagospodarowania całego terenu.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 255 m^2 /mieszkanie;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do publicznego ciągu pieszego 3 KD-X, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie/lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ul. Żeliwnej (poza obszarem objętym niniejszym planem); dopuszcza się wykorzystanie części terenu 3 KD-X na dojazd do terenu 1 MW1, pod warunkiem zapewnienia w liniach rozgraniczających terenu 3 KD-X publicznie dostępnego przejścia pieszego o szerokości chodnika min. 2 m;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 2**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0402

1) POWIERZCHNIA – 2,80 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
   b) na terenie nakazuje się zachowanie drzewa wskazanego na rysunku planu, któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzewa, w promieniu co najmniej 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony nakazuje się zachowanie min. 75% powierzchni biologicznie czynnej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na części terenu znajduje się strefa ochrony archeologicznej, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – 0,5;
   b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych i do 89,00 m n.p.m., w przypadku nadbudowy jedno- lub dwukondygnacyjnych części budynku dopuszcza się przekroczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy w nawiązaniu do wysokości zabudowy istniejącej;
   c) rodzaj dachu – dowolny;
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienna od 8 m do 11 m od ul. Wiceadm. K. Porębskiego;
   e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
   f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
   g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 5140 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie/lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulic: Żeliwnej oraz Wiceadm. K. Porębskiego (poza obszarem objętym niniejszym planem);
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 3**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0402

1) POWIERZCHNIA – 0,05 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X – PUBLICZNY CIĄG PIESZY

   a) dopuszcza się wykorzystanie części terenu na dojazd do terenu 1 MW1, pod warunkiem zapewnienia publicznie dostępnego przejścia pieszego o szerokości chodnika min. 2 m.
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 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi (zmienna od ok. 4,6 m do ok. 9,8 m).

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
   b) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej, wyznaczonej dla otoczenia lotniska wojskowego Oksywie/lotniska cywilnego; obowiązują zasady i przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3, w tym ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy lub eksploatacji.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Pogórze w Gdyni, rejon ulic Wiceadm. K. Porębskiego i Żeliwnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) drzewo do zachowania.

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.

§ 16

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.

§ 17

1. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Pogórze i Obłuże w Gdyni, rejon ulic Adm. J. Unruga i Płk. S. Dąbka, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr III/30/10 z dnia 22 grudnia 2010 r.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

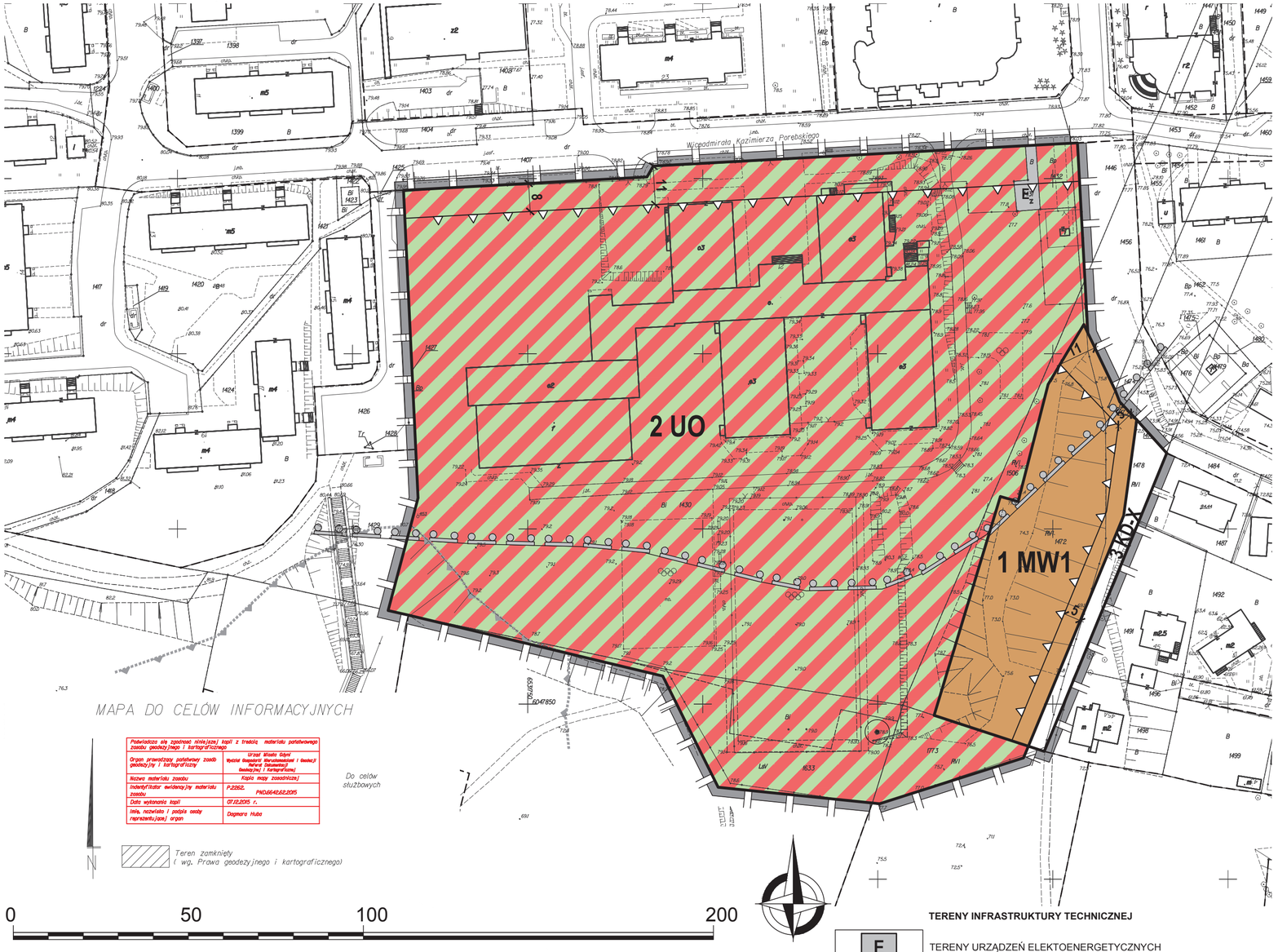
Joanna Zielińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY POGÓRZE W GDYNI, REJON ULIC WICEADM. K. PORĘBSKIEGO I ŻELIWNEJ

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/590/16
Rady Miasta Gdyni
z dnia 28 września 2016 r.

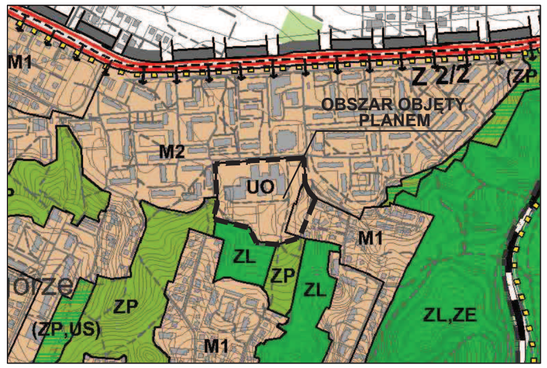
0402

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000



Podwładnicza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Urząd Miasta Gdyni Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Geodezyjno-Kartograficzny
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2262, PWD.6640.62.2015
Data wykonania kopii	07.12.2015 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dagmara Huba

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.



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

STREFY URBANISTYCZNE

strefa miejska

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA

tereny leśne w granicach Gdyni

STRUKTURA FUNKCJONALNA - - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

U, M2... obszary istniejącej zabudowy

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE

UO — tereny usług oświaty

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

M1 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych

TERENY ZIELENI

ZL — tereny zieleni leśnej

ZP — tereny zieleni urządzonej

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY

projektowany obszar ochronny GZWP nr 110

WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1		0,4 0,6	0,25	**2**	0,5	0,30
MW1			30%	**UO**		50%
0,33 ha		patrz k. terenu		2,80 ha	patrz k. terenu	

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

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

1 MW1
SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MW1 — ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

UO — USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA

TERENY KOMUNIKACJI

KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE I ROWEROWE

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

E — TERENY URZĄDZEŃ ELEKTOENERGETYCZNYCH

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

DRZEWO DO ZACHOWANIA

INFORMACJE

GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

GRANICE TERENU ZAGROŻONEGO RUCHAMI MASOWYMI

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY POGÓRZE W GDYNI REJON ULIC WICEADM. K. PORĘBSKIEGO I ŻELIWNEJ

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Iwona Markešić POIU nr G-246/2008		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Sylwia Michałkiewicz POIU nr G-216/2006 mgr Łukasz Nowak		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Obruszewska inż. Danuta Stojaczyk		
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 **0402**	DATA **Wrzesień 2016**	SKALA **1:1000**	NR RYS. **1**