UCHWAŁA NR XLII/1201/18
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 25 kwietnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic H. Sienkiewicza oraz W. Stwosza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.[2)]) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic H. Sienkiewicza oraz W. Stwosza 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 Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic H. Sienkiewicza oraz W. Stwosza oznaczony numerem ewidencyjnym 1204 obejmujący obszar o powierzchni 1,28 ha, którego granice przebiegają:
- od zachodu – wzdłuż ul. H. Sienkiewicza,
- od północy – obejmując nieruchomość przy ul. H. Sienkiewicza 25,
- od wschodu – wzdłuż górnej krawędzi klifu,
- od południa – wzdłuż ul. W. Stwosza,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Na obszarze objętym planem ustala się 1 teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem dwucyfrowym 01 oraz jego przeznaczenie oznaczone symbolem literowo-cyfrowym zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza**
Dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej;

b) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań**
Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4 mieszkań. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

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.

3. Funkcja adaptowana jest to istniejący sposób użytkowania, niemieszczący się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem, umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232, Dz. U. z 2018 r. poz. 130.

[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

4. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest uzupełniony zapisami (określającymi funkcje adaptowane) zawartymi w karcie terenu w § 14.

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy jest zawarte w karcie terenu w § 14.

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

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
2) ochrona dziedzictwa kulturowego, walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego poprzez określenie zasad ich ochrony, ograniczenie intensywności i gabarytów nowej zabudowy oraz nakaz nawiązania pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy historycznej w otoczeniu;
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 karcie terenu w § 14.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
1) na obszarze objętym planem występuje drzewo objęte ochroną jako pomnik przyrody – sosna czarna oznaczona na rysunku planu (rozporządzenie nr 13/07 Wojewody Pomorskiego z dnia 23 kwietnia 2007 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody niektórych drzew i głazów w województwie pomorskim); obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z w/w rozporządzenia oraz przepisów ustawy o ochronie przyrody;
2) ustala się obowiązek zachowania szpaleru buków zwyczajnych wskazanych orientacyjnie na rysunku planu, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją.

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w karcie terenu w § 14.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
1) obszar objęty planem położony jest w granicach zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1083 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 929 z dnia 8 lutego 1985 r.) – obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz następujące zasady:
   a) w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów o powierzchni do 0,6 m^2, umieszczonych na budynku, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy, przy czym dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;
   b) w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków ustala się, że ogrodzenia od strony ulic, placów oraz publicznych ciągów pieszych powinny być dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane; wymagane jest nawiązanie do stylistyki ogrodzeń okresu międzywojennego oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów;

2) na obszarze objętym planem znajduje się następujący obiekt wpisany do rejestru zabytków (obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami):
   a) budynek mieszkalny, willa „Szumka" (dom z ogrodem), ul. H. Sienkiewicza 37 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 736 z dnia 22.11.1976 r., nr rejestru 852);
3) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:
   a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
      - obiekt wpisany do rejestru zabytków wymieniony w ust. 1 pkt 2,
      - budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
        i) budynek mieszkalny, willa „Ala", ul. H. Sienkiewicza 27,
        ii) budynek mieszkalno-biurowy firmy „Gdynika", ul. H. Sienkiewicza 39;
   b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
      - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
        i) budynek mieszkalny, ul. H. Sienkiewicza 25,
        ii) budynek mieszkalny, dawny pensjonat „Albatros", ul. H. Sienkiewicza 33,
        iii) budynek mieszkalny, willa „Herma", ul. H. Sienkiewicza 35;
   c) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki oraz zabytkowych elementów zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku takich jak ogrodzenia i obiekty małej architektury; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej, tradycyjnej formy tych elementów;
   d) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;
   e) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu oraz zabytkowe elementy zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku takie jak ogrodzenia i obiekty małej architektury, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
   f) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań.

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

§ 6

Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.

§ 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w karcie terenu w § 14.

§ 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) wzdłuż ul. H. Sienkiewicza przebiega granica pasa ochronnego, wskazana na rysunku planu. Przebieg granicy określa zarządzenie nr 18 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 grudnia 2004 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta Gdyni. W pasie nadbrzeżnym, składającym się z pasa technicznego i pasa ochronnego obowiązują przepisy ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;
2) klif Kamiennej Góry stanowi teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, ujęty w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO pod nr 77105 – osuwisko częściowo aktywne ciągle, częściowo aktywne okresowo, częściowo nieaktywne; występują skomplikowane warunki gruntowe; osuwisko zostało oznaczone informacyjnie na rysunku planu; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych;
3) na obszarze planu występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oznaczone na rysunku planu, w obrębie których ustala się strefę ochrony klifu będącą pasem terenu od podnóża klifu do ok. 20-metrowej ekwidystanty od górnej krawędzi klifu w kierunku lądu, oznaczoną na rysunku planu; w strefie ochrony klifu zakazuje się wznoszenia budynków i budowli oraz realizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem niezbędnych, odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych i ewentualnych tarasów widokowych oraz obiektów służących zapewnieniu stateczności klifu; dopuszcza się adaptację istniejących budynków i urządzeń bez prawa ich rozbudowy;
4) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w karcie terenu 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 zgody z wymaganiami określonymi w karcie terenu 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 istniejącą ulicę H. Sienkiewicza (poza obszarem objętym niniejszym planem);
2) 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;
3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
      - min. 1,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na 1 budynek mieszkalny,
      - w przypadku przebudowy zabudowy istniejącej objętej ochroną konserwatorską – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;
   b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
      - min. 1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
      - w przypadku przebudowy zabudowy istniejącej objętej ochroną konserwatorską – przynajmniej utrzymanie istniejącej liczby stanowisk postojowych;
   c) w ramach stanowisk 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 powyżej 3;
   d) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe – min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie;
b) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;

5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w karcie terenu w § 14.

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

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej;
3) odprowadzanie wód opadowych:
a) do kanalizacji deszczowej (konieczna budowa kanalizacji w ul. H. Sienkiewicza i ul. J. Korzeniowskiego) przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ lub zagospodarować w granicach własnych działek, z zastrzeżeniem lit. b;
b) zakaz odprowadzania wód opadowych do ziemi na terenie osuwiska i terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; poza wskazanymi terenami dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na teren osuwiska 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) w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła;
c) w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła w następujących przypadkach:
- gdy obiekt zlokalizowany jest na terenie, na którym brak jest technicznych warunków dostarczania ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 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;
6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej wymaga zastosowania rozwiązań eliminujących negatywny wpływ na obiekty w granicach zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry wpisanego do rejestru zabytków; przy ocenie, czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
8) gospodarka odpadami – 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 oraz § 8 ust. 1 pkt 2 i 3;
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 karcie terenu nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

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

2. Gabaryty i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów, ale sytuowanych na okres do 180 dni) powinny być zgodne z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w karcie terenu w § 14.

§ 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) ***„dopuszczalnej wysokości zabudowy”*** – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanego budynku – budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu, przy czym:
   a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony, ze wszystkich stron budynku, od poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, położonego poza obrysem kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynku, do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki;
   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;
2) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
3) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
4) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
5) ***„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;
6) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej;
7) ***„wskaźniku złożoności bryły budynku”*** – należy przez to rozumieć stopień rozczłonkowania bryły budynku, przy czym wskaźnik składa się z trzech części (wyrażonych liczbowo):

- pierwsza część określa liczbę elementarnych brył geometrycznych, które składają się na całość bryły budynku – do obliczeń wlicza się wszystkie części podstawowe budynku i części dodane wystające przed mur więcej niż 50 cm,
- druga część określa liczbę załamań linii łamanej stanowiącej obrys rzutu budynku – do obliczeń przyjmuje się wszystkie punkty załamań linii odległe od siebie o więcej niż 50 cm,
- trzecia część określa liczbę załamań linii łamanej stanowiącej obrys fasady frontowej budynku – do obliczeń przyjmuje się wszystkie załamania widoczne we wszystkich planach fasady frontowe; nie liczy się występów muru poniżej 50 cm.

§ 14

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1204

1) POWIERZCHNIA – 1,28 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MN2,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ;**
   b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, istniejąca zabudowa usługowa.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   b) na terenie znajduje się pomnik przyrody, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
   c) w strefie ochrony klifu oraz na terenie zadrzewionych skarp należy zachować zieleń służącą umocnieniu klifu i skarp;
   d) na terenie nakazuje się zachowanie szpaleru buków zwyczajnych wskazanych orientacyjnie na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w zasięgu korony, co najmniej w promieniu 5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 75% powierzchni biologicznie czynnej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 2 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
      - budynek mieszkalny, willa „Szumka” (dom z ogrodem), ul. Sienkiewicza 37 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 736 z dnia 22.11.1976 r., nr rejestru 852);
   c) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3:
      - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
        i) obiekt wpisany do rejestru zabytków wymieniony w pkt. 4 lit. b,
        ii) budynek mieszkalny, willa „Ala”, ul. H. Sienkiewicza 27,
        iii) budynek mieszkalno-biurowy firmy „Gdynika”, ul. H. Sienkiewicza 39,
      - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
        i) budynek mieszkalny, ul. H. Sienkiewicza 25,
        ii) budynek mieszkalny, dawny pensjonat „Albatros”, ul. H. Sienkiewicza 33,
        iii) budynek mieszkalny, willa „Herma”, ul. H. Sienkiewicza 35;
   d) nowa zabudowa musi nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy historycznej, reprezentowanej przez budynki znajdujące się na Kamiennej Górze wpisane do rejestru zabytków oraz objęte ochroną konserwatorską (obiekty grupy A i B) – budynki te zostały oznaczone na rysunku planu;
   e) nową zabudowę należy dostosować skalą do istniejącej zabudowy sąsiedniej; w projekcie budowlanym należy przedstawić zamierzenie inwestycyjne w rozwinięciu pierzei ulicy, a w przypadku budynków zlokalizowanych na skarpach dodatkowo w przekrojach przez ulice i kwartał zabudowy oraz w widoku od strony skarpy.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych do 0,55;
b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 12 m, od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się wprowadzenie 4 kondygnacji częściowo zagłębionej w ziemi i wysokość budynku do 15 m od strony niżej położonego terenu pod warunkiem, że wysokość nie przekroczy 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych od strony terenu wyżej położonego,
- szerokość elewacji frontowej – do 15 m,
- rodzaj dachu – płaski; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
f) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego na jednej działce budowlanej;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz 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, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu;
b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu) – 1200 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
b) część terenu oznaczona na rysunku planu stanowi osuwisko nr 77105 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
c) część terenu, oznaczona na rysunku planu stanowi teren potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
d) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ul. H. Sienkiewicza (poza obszarem objętym niniejszym planem) oraz ul. W. Stwosza (poza obszarem objętym niniejszym planem);
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY
a) zalecany wskaźnik złożoności bryły budynków (domów jednorodzinnych): 2-4 / 8-16 / 8-16.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic H. Sienkiewicza oraz W. Stwosza, 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) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;

6) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
7) historyczne podziały parcelacyjne – do zachowania;
8) drzewa do zachowania;
9) granice strefy ochrony klifu;
10) tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
Ponadto na rysunku planu zestawiono w formie tabelarycznej wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu. 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 Kamiennej Góry w Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XXXII/754/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 czerwca 2005 r., zmienionego uchwałą nr XXXII/717/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 maja 2009 r., zmienionego uchwałą nr XLVI/1080/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 29 września 2010 r.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

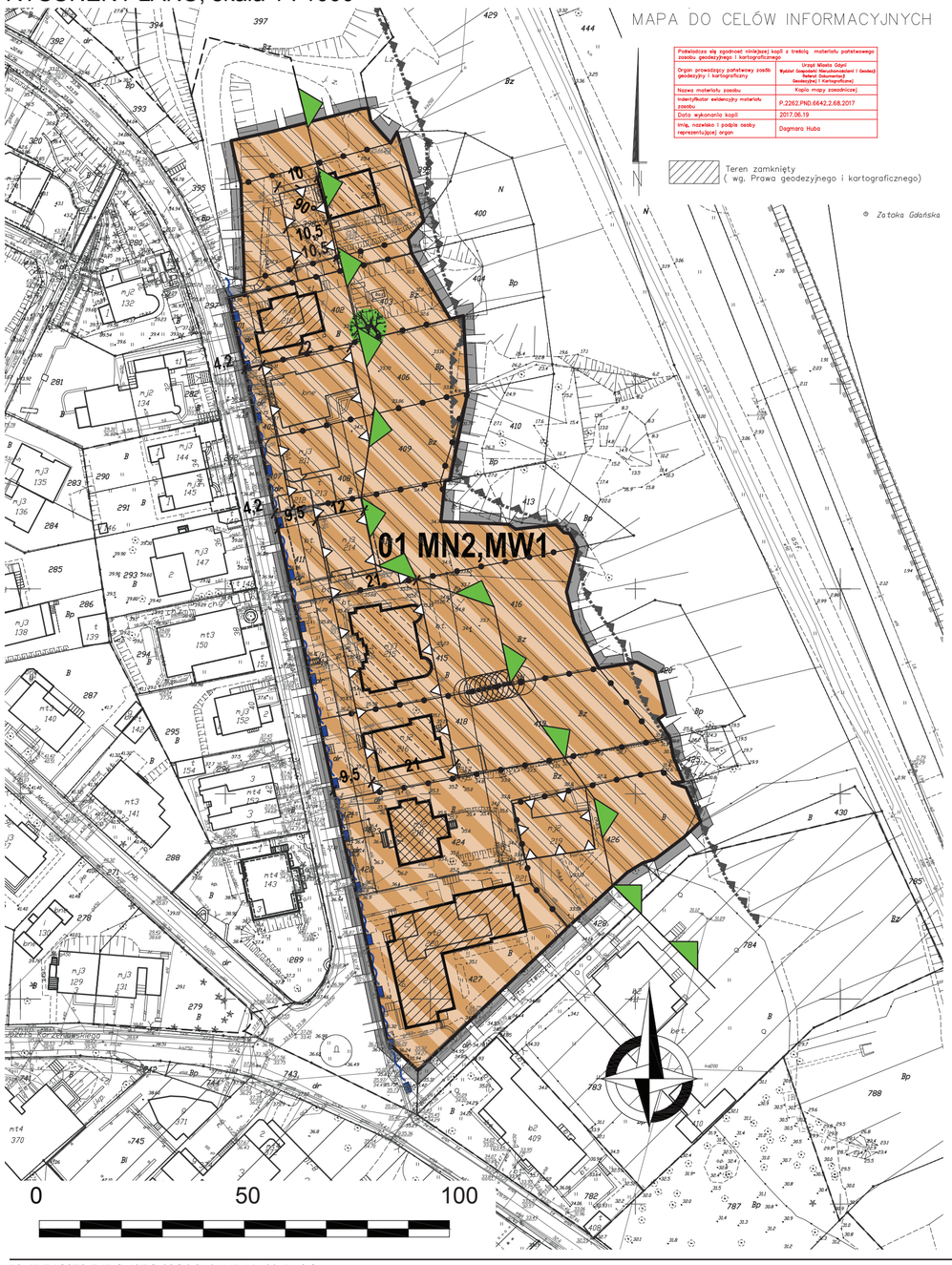
Joanna Zielińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY KAMIENNA GÓRA W GDYNI, REJON ULIC H. SIENKIEWICZA ORAZ W. STWOSZA

1204

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/1201/18
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 kwietnia 2018 r.

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000



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

SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

01 MN2,MW1

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MN2 ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

MW1 ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA A
OBIEKTY O WYSOKICH WALORACH KULTUROWYCH

OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B
OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH

HISTORYCZNE PODZIAŁY PARCELACYJNE - DO ZACHOWANIA

DRZEWA DO ZACHOWANIA

GRANICE STREFY OCHRONY KLIFU

TERENY POTENCJALNIE ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

INFORMACJE

GRANICE PASA OCHRONNEGO

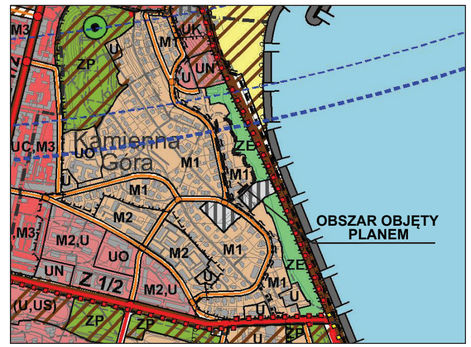
OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

POMNIKI PRZYRODY

GRANICE OSUWISKA

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

WYRYS ZE 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 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 15 STYCZNIA 2014 R. I 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 zieleni krajobrazowo-ekologicznej (łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp.) - PBC min. 90%

STRUKTURA FUNKCJONALNA - - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

U, MZ... obszary istniejącej zabudowy

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

M1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych

TERENY ZIELENI

ZE tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp.

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI

(przedstawione na rysunku schematy projektowanych węzłów mają charakter poglądowy i nie należy uznawać ich za przesądzony)

ważniejsze drogi lokalne - klasy L

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

TERENY PORTÓW I PRZYSTANI, OCHRONA BRZEGU MORSKIEGO

granice pasa ochronnego brzegu morskiego

POZOSTAŁE ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

krawędzie przecięcia powierzchni ograniczających ustalonych dla lotniska Gdynia Oksywie

poziomice - linie łączące punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na tej samej wysokości (wysokość wyrażona w m n.p.m.)

WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01	1,0 (0,55)	0,25
MN2,MW1		50%
1,28 ha	12 m (15 m)	

A	2	3
B		4
1		5

A NUMER TERENU
B PRZEZNACZENIE TERENU
1 POWIERZCHNIA TERENU
2 MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTESYWNOŚCI ZABUDOWY (W TYM DLA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH)
3 MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
5 MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY KAMIENNA GÓRA W GDYNI, REJON ULIC H. SIENKIEWICZA ORAZ W. STWOSZA

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 Butkiewicz upr. nr POM/0230/POOS/13	
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sągin	
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr.urbanistyczne nr 1662, POIU nr G-151/2002	
PLAN NR 1204	DATA kwiecień 2018 / SKALA 1:1000	NR RYS. 1