UCHWAŁA NR XLIV/1272/18
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 27 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Redłowo w Gdyni, rejonu ul. Stryjskiej od ronda im. Macieja Brzeskiego do al. Zwycięstwa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 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 dzielnic Mały Kack i Redłowo w Gdyni, rejonu ul. Stryjskiej od ronda im. Macieja Brzeskiego do al. Zwycięstwa, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Redłowo w Gdyni, rejonu ul. Stryjskiej od ronda im. Macieja Brzeskiego do al. Zwycięstwa oznaczony numerem ewidencyjnym 1409, obejmujący obszar o powierzchni 7,21 ha, którego granice przebiegają:

– od zachodu i północy – wzdłuż zachodniej i północnej linii rozgraniczającej ronda im. Macieja Brzeskiego, zachodniej linii rozgraniczającej ul. Łużyckiej, północnej granicy działek: nr 855, nr 859, nr 860, nr 866, nr 874 i nr 876 (obręb 0019) i przedłużenia tej granicy do działki nr 4 (obręb 0025) i wzdłuż wschodniej granicy tej działki do północnej linii rozgraniczającej terenu, przeznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Redłowo w Gdyni, terenu byłej zajezdni komunikacji miejskiej, pod poszerzenie ul. Stryjskiej (04 KZ 1/2, (2/2)),

– od wschodu – wzdłuż wschodnich granic działek: nr 177, nr 23, nr 24, nr 25 i nr 118 (obręb 0025),

– od południa – wzdłuż południowych granic działek: nr 95, nr 17, nr 18 i nr 19 (obręb 0025), wschodniej granicy działek: nr 6, nr 7, nr 8, nr 120, południowej granicy działek: nr 175 (obręb 0025) i działek: nr 1057, nr 1060, nr 1028 (obręb 0019) i wzdłuż południowej linii rozgraniczającej ul. Stryjskiej,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 15 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 15 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi, zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN3 – Zabudowa jednorodzinna**

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolnostojące albo w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

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.

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000.

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

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

3) Tereny przemysłu i składów:
   a) **P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**
4) Tereny komunikacji:
   a) **KD-GP j/p – Drogi publiczne główne ruchu przyspieszonego** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   b) **KD-G j/p – Drogi publiczne główne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   c) **KD-Z j/p – Drogi publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   d) **KD-L j/p – Drogi publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   e) **KD-D j/p – Drogi publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   f) **KD-X – Wydzielone publiczne: place oraz ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**
   g) **KDW – Drogi wewnętrzne**
   h) **KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej**
   i) **KK – Tereny obiektów i urządzeń transportu kolejowego**.

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

3. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane) zawartymi w karcie danego terenu w § 14.

4. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 14.

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

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
2) uzyskanie spójnego zespołu przestrzennego tworzącego istotny element w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
3) kształtowanie przestrzeni publicznych, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni, w szczególności dróg publicznych, wydzielonych publicznych: placów oraz ciągów pieszych i rowerowych;
4) usprawnienie funkcjonowania układu komunikacyjnego, w tym przede wszystkim – transportu publicznego, komunikacji pieszej i rowerowej w rejonie przystanku SKM Gdynia Redłowo jako ważnego węzła komunikacyjnego.

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 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na obszarze objętym planem występują chronione gatunki ptaków – obowiązuje ochrona okazów gatunków, ich siedlisk i ostoi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

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

§ 5

1. Na obszarze objętym planem nie występują podlegające ochronie zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazy kulturowe lub dobra kultury współczesnej.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
   a) drogi publiczne i wydzielone publiczne place;
   b) obiekty i urządzenia węzła integracyjnego transportu publicznego (przystanek SKM Gdynia Redłowo na terenie 15 KK, pętla autobusowa na terenie 13 KS);
2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, odpowiednie wyposażanie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie;
   b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować współczesne standardy projektowania w oparciu o priorytet dla pieszych, niepełnosprawnych i rowerzystów, tj. m.in. właściwą dostępność, odcinkowe zmiany rodzaju nawierzchni, wyniesienie przejść pieszych; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
   c) zagospodarowanie przestrzeni publicznych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
   d) w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych, kiosków z prasą lub kwiatami, toalet, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych; forma i lokalizacja elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętym systemem informacji miejskiej;
   e) dopuszcza się realizację podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, w liniach rozgraniczających wydzielonego publicznego placu 11 KD-X, pod warunkiem zapewnienia możliwości realizacji docelowego zagospodarowania, w tym zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   f) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni do budynków z przekroczeniem linii rozgraniczających dróg publicznych i wydzielonych publicznych placów;
   g) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją, w tym:
      – stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane stanowiska postojowe dla osób z niepełnosprawnością,
      – stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
      – w zagospodarowaniu terenów gminnych uwzględnić standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni w celu ujednolicenia stosowanych rozwiązań.

2. W sąsiedztwie skrzyżowań z drogami publicznymi, przy których nie zastosowano narożnych ścięć linii rozgraniczających o wymiarach co najmniej 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności 5 m x 5 m – wyklucza się m.in. stosowanie ogrodzeń pełnych oraz zieleni ograniczającej widoczność.

3. 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 kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Tereny 01 U i 03 U,KS są położone w zasięgu terenów zabudowy śródmiejskiej – w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 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 występują obszary kolejowe i infrastruktura kolejowa, w sąsiedztwie których obowiązują przepisy ustawy o transporcie kolejowym wraz z przepisami wykonawczymi w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
2) 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 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 istniejące ulice: Drogę Gdyńską i al. Zwycięstwa (drogi główne) oraz ulice: Łużycką i Stryjską (drogi zbiorcze);
2) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
   a) rozbudowa ul. Stryjskiej (07 KD-Z 1/2 – 08 KD-Z 1/2) oraz jej skrzyżowania z al. Zwycięstwa (06 KD-G 2/2), w tym budowa i przebudowa ciągów pieszych i tras rowerowych;
   b) zmiana lokalizacji i poprawa parametrów przystanków komunikacji publicznej;
3) inwestycje drogowe w bezpośrednim sąsiedztwie mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem:
   a) przebudowa i rozbudowa skrzyżowania al. Zwycięstwa z ul. Stryjską, zapewniającego wszystkie relacje;
   b) poprawa parametrów przystanków komunikacji publicznej;
4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
   a) obiekty usługowe i biura: 1,5–3 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług i biur;
   b) obiekty produkcyjne, składy, magazyny: min. 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych;
   c) warsztaty samochodowe: 2–4 stanowisk postojowych na 1 stanowisko obsługi;
   d) dla obiektów nie wymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
   e) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nadbudowywanych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
   f) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:

– 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
– 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
– 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
– 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

g) 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 3 do 15,
– 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
– 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
– 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
a) obiekty usługowe i biura min. 1 stanowisko postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług i biur;
b) obiekty produkcyjne, składy, magazyny – min. 1 stanowisko postojowe na 10 zatrudnionych;
c) dla obiektów nie wymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
d) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych lub nadbudowywanych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane 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;
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej;
3) odprowadzanie wód opadowych:
a) z terenów dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej;
b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ;
4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
5) zaopatrzenie w ciepło:
a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub ze źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowej;
b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, 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, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowej,
– inwestora przemysłowego, który z racji prowadzonej technologii produkcji wymaga innego nośnika ciepła, np.: para wodna, olej termiczny, woda grzewcza o temperaturze powyżej 135 °C;

6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; 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: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia 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 wolnostojących 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 intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

2. Zawarte w kartach terenów wymagania parkingowe oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: gabaryty zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy – dotyczą także tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów).

§ 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) ***„wysokości zabudowy”*** – należy przez to rozumieć zewnętrzny, pionowy gabaryt obiektu budowlanego (budynku, budowli lub obiektu małej architektury), przy czym:
   a) wysokość wyrażona w metrach to wymiar mierzony ze wszystkich stron obiektu, od poziomu przylegającego do niego terenu, do wierzchołka obiektu; w przypadku budynku, od poziomu przylegającego terenu, położonego poza obrysem kondygnacji podziemnych lub murów oporowych związanych z budynkiem, do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, z zastrzeżeniem lit. b;
   b) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy to wymiar mierzony od poziomu przyległej, istniejącej lub projektowanej 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;
   c) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to liczba wszystkich kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, powiększona o liczbę antresol, których powierzchnia przekracza 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczeń, z których są wydzielone; wysokości wyrażona w liczbie kondygnacji od poziomu ulicy, to liczba kondygnacji i antresol, o których mowa powyżej, położonych w całości ponad poziomem przyległej ulicy;
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), 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 2 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 prostokątnego na elewację budynku, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji;
d) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w sytuacjach określonych w karcie terenu;

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 o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
6) ***„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;
7) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.

§ 14

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1409
1) POWIERZCHNIA – 0,78 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
b) ustala się pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 m, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni wysokiej zimozielonej; nowe nasadzenia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; w granicach strefy dopuszcza się niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem zastosowania technologii i zabezpieczeń chroniących systemy korzeniowe; na zasadach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
c) wzdłuż dojazdu, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej, należy zastosować bariery akustyczne w formie np. pełnych ogrodzeń, ekranów, murów lub wałów ziemnych.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 6,5, w tym dla kondygnacji położonych w całości ponad poziomem ulicy Stryjskiej (07 KD-Z 1/2), mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 4,7;
b) wysokość zabudowy – do 55 m od poziomu ulicy Stryjskiej (07 KD-Z 1/2), bez uwzględnienia maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 18 m i 63 m od południowej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;

g) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień);
h) ustala się obowiązek rozrzeźbienia elewacji od strony drogi 07 KD-Z 1/2 (ul. Stryjska), poprzez wycofanie fragmentów elewacji o co najmniej 3 m na powierzchni stanowiącej minimum 25% powierzchni rzutu prostokątnego elewacji od strony drogi 07 KD-Z 1/2 (ul. Stryjska).

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasów drogowych, dopuszcza się tolerancję +/- 15°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 07 KD-Z 1/2 – ul. Stryjskiej zjazdami na prawe skręty (w tym przez teren Pomorskiego Parku Naukowo-Technologicznego – poza granicami planu, pod wiaduktem w ciągu ul. Stryjskiej); dopuszcza się dojazd od drogi 12 KDW (jako dodatkowy od strony drogi 06 KD-G 2/2 – al. Zwycięstwa);
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY
a) przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 11 KD-X.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1409

1) POWIERZCHNIA – 1,06 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
U,P – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 3,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,5;
b) wysokość zabudowy:
– do 18 m i do 5 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21 m, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, od strony ulicy Łużyckiej (poza granicami planu) na odległość co najmniej 5 m w stosunku do obrysu niższej kondygnacji,
– w narożniku przy skrzyżowaniu ulic: Stryjskiej i Łużyckiej – dopuszcza się dominantę o wysokości do 55 m, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 400 m^2, pod warunkiem wycofania dominanty w stosunku do linii rozgraniczających dróg: 08 KD-Z 1/2 (ul. Stryjska) i ul. Łużyckiej (poza granicami planu) – na odległość co najmniej 10 m;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10 m od linii rozgraniczającej drogi 05 KD-G 2/2 / KD-GP 2/3 (Drogi Gdyńskiej); 5 m od linii rozgraniczającej ul. Łużyckiej (poza granicami planu); od 08 KD-Z 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
e) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy pomiędzy działkami nr: 855 i 863, 858 i 863, 859 i 863, 859 i 864, 860 i 866;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;

h) 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; 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
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 35 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ul. Łużyckiej (poza granicą planu) istniejącymi zjazdami;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1409

1) POWIERZCHNIA – 0,41 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

U,KS – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,6;
   b) wysokość zabudowy – do 10 m;
   c) rodzaj dachu – nie ustala się;
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 06 KD-G 2/2 (al. Zwycięstwa) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
   f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki 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; 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
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych –1500 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 35 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 15°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 06 KD-G 2/2 – al. Zwycięstwa, 12 KDW;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-5;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1409
1) POWIERZCHNIA – 0,01 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA – teren przeznaczony na dołączenie do nieruchomości położonej poza granicami planu
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
   b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren jest przeznaczony na dołączenie do działki budowlanej położonej poza obszarem objętym planem; do uwzględnienia przy bilansowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu łącznie z pozostałą częścią działki budowlanej;
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się; lokalizacja budynków poza obszarem objętym planem.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 10 KD-D 1/2;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1409
1) POWIERZCHNIA – 1,22 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-G 2/2 / KD-GP 2/3 – DROGA PUBLICZNA GŁÓWNA - Droga Gdyńska (docelowo droga publiczna główna ruchu przyśpieszonego)
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY– nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) w liniach rozgraniczających Drogi Gdyńskiej dopuszcza się realizację przejść służących komunikacji pieszej (np. kładki, mostki, przejścia podziemne), łączących tereny położone po obu stronach Drogi Gdyńskiej;
   b) teren 05 KD-G 2/2 / KD-GP 2/3 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   c) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1409
1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-G 2/2 – DROGA PUBLICZNA GŁÓWNA – al. Zwycięstwa
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY– nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY

a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

7. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 07-08**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1409

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **07** – 0,48 ha;
   b) teren nr **08** – 0,63 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
07 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Stryjska
08 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Stryjska
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY– nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) część terenu 07 KD-Z 1/2 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   b) w rejonie terenów występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 09**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1409

1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Stryjska
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY– nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 10**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1409

1) POWIERZCHNIA – 0,01 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY– nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) z drogą wewnętrzną 12 KDW dopuszcza się wyłącznie połączenie piesze i rowerowe, bez powiązania drogowego;
   b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 11**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1409

1) POWIERZCHNIA – 0,19 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – WYDZIELONY PUBLICZNY PLAC
1) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
2) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b-c oraz § 6 ust. 1 pkt 2 lit. d - e;
   b) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9 oraz obiektów małej architektury;

c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem § 11 ust. 2; obiekty tymczasowe muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości, o wysokości zabudowy – do 4 m i łącznej powierzchni zabudowy – do 50 m^2;
d) linie zabudowy – nie ustala się;
e) na terenie należy wprowadzić zieleń wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni terenu;
g) zakaz realizacji miejsc postojowych w poziomie terenu;
h) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

4) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd – od drogi 07 KD-Z 1/2 (ul. Stryjska), dopuszcza się dojazd przez teren 01 U;
b) wymagania parkingowe – nie ustala się;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 12**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1409
1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KDW – DROGA WEWNĘTRZNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU –
a) wzdłuż drogi wewnętrznej, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej, należy zastosować bariery akustyczne w formie np. pełnych ogrodzeń, ekranów, murów lub wałów ziemnych.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY– nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
a) z drogą publiczną 10 KD-D 1/2 dopuszcza się wyłącznie połączenie piesze i rowerowe, bez powiązania drogowego;
b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 13**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1409
1) POWIERZCHNIA – 0,72 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **KS –TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking, obiekty i urządzenia publicznego transportu zbiorowego stanowiące część węzła integracyjnego Gdynia Redłowo,**
b) funkcje wyłączone – stacje paliw, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 3,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,5;
b) wysokość zabudowy – do 18 m i do 5 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle;
c) rodzaj dachu – płaski;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 05 KD-G 2/2 / KD-GP 2/3 (Drogi Gdyńskiej), 8 m od linii rozgraniczających dróg 08 KD-Z 1/2 i 09 KD-L 1/2 (ul. Stryjskiej);
e) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
g) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 09 KD-L 1/2 (ul. Stryjska);
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-5;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 14 – 15**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1409

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr **14** – 0,12 ha
b) teren nr **15** – 1,13 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **14 KK –TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO**
b) **15 KK –TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z transportem kolejowym i jego obsługą;
b) przewidzieć realizację bezkolizyjnych ciągów pieszych lub poszerzenie istniejących chodników stanowiących dojścia do przystanku SKM Gdynia Redłowo – poprzez poszerzenie wiaduktu lub realizację dodatkowej kładki dla pieszych wzdłuż wiaduktu; minimalna szerokość pasa ruchu pieszych po południowej stronie wiaduktu powinna wynosić 3 m w świetle pasa ruchu;
c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) w rejonie terenów występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 07 KD-Z 1/2 (ul. Stryjska) poprzez planowane połączenie drogowe przez teren Pomorskiego Parku Naukowo-Technologicznego, pod wiaduktem w ciągu ul. Stryjskiej;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Mały Kack i Redłowo w Gdyni, rejonu ul. Stryjskiej od ronda im. Macieja Brzeskiego do al. Zwycięstwa w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

5) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
6) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny).
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:
1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ogródków działkowych przy Alei Zwycięstwa 136 w Gdyni, uchwalonego uchwałą nr IX/185/03 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 czerwca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 19 września 2003 r., Nr 109, poz. 1973);
2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Redłowo w Gdyni, terenu byłej zajezdni komunikacji miejskiej, uchwalonego uchwałą nr XLI/1315/2002 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 maja 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 29 lipca 2002 r., Nr 49, poz. 1190);
3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i Łużyckiej, uchwalonego uchwałą nr XXVIII/648/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 22 kwietnia 2005 r., Nr 38, poz. 746).

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 DZIELNIC MAŁY KACK I REDŁOWO W GDYNI, REJONU UL. STRYJSKIEJ OD RONDA IM. MACIEJA BRZESKIEGO DO AL. ZWYCIĘSTWA

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIV/1272/18
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 czerwca 2018 r.

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000

1409

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

01 MN3 — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MN3 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U — ZABUDOWA USŁUGOWA

TERENY PRZEMYSŁU I SKŁADÓW

P — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

TERENY KOMUNIKACJI

KD-GP j/p — DROGI PUBLICZNE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)

KD-G j/p — DROGI PUBLICZNE GŁÓWNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)

KD-Z j/p — DROGI PUBLICZNE ZBIORCZE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)

KD-L j/p — DROGI PUBLICZNE LOKALNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)

KD-D j/p — DROGI PUBLICZNE DOJAZDOWE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)

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

KDW — DROGI WEWNĘTRZNE

KS — TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

KK — TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI

GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

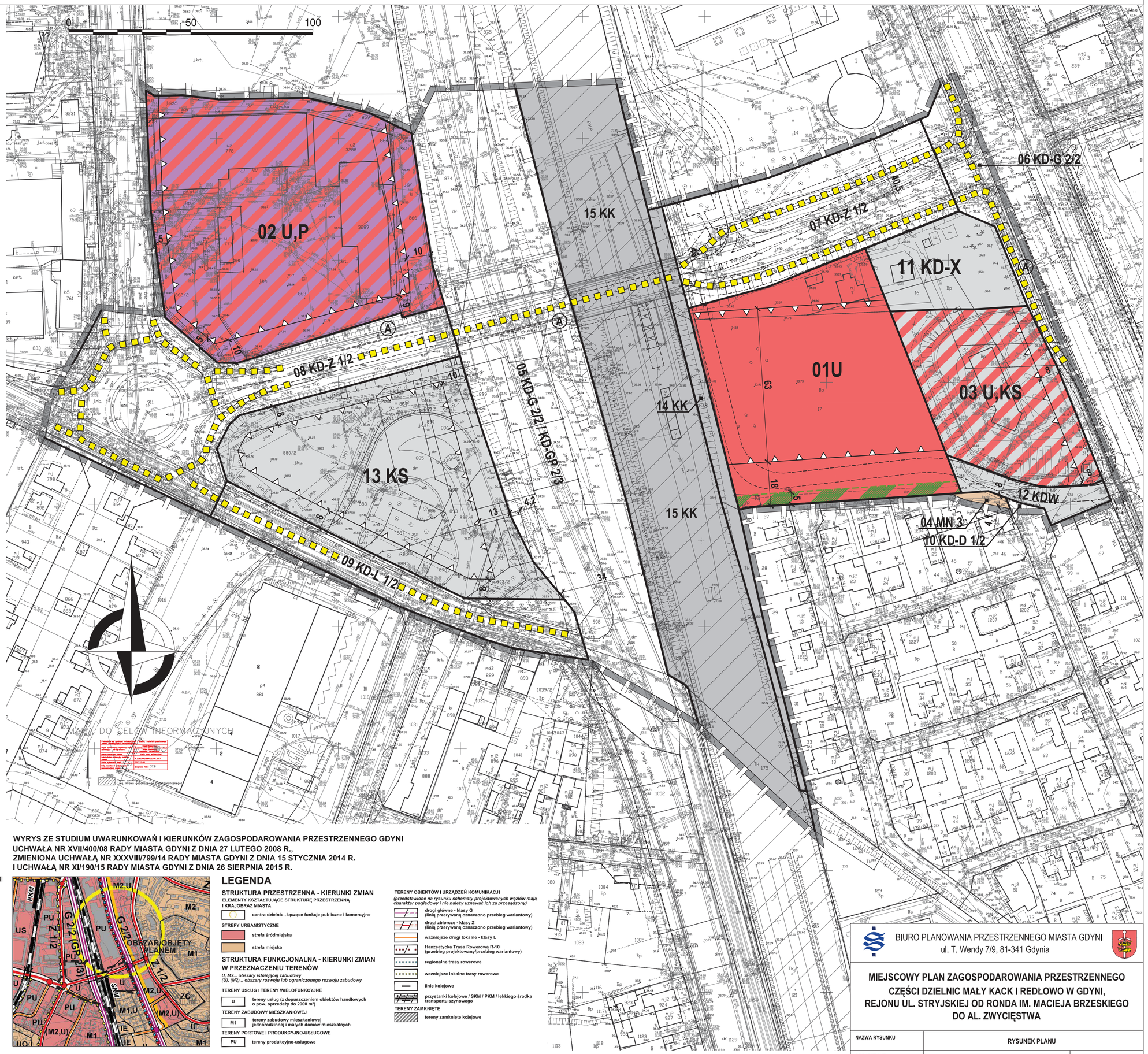
INFORMACJE

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

ZALECENIA

ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI

Ⓐ — ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW AUTOBUSOWYCH



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
ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA
- centra dzielnic - łączące funkcje publiczne i komercyjne

STREFY URBANISTYCZNE
- strefa śródmiejska
- strefa miejska

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW
U, M2... obszary istniejącej zabudowy
(U), (M2)... obszary rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
- U — tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²)

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- M1 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych

TERENY PORTOWE I PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
- PU — tereny produkcyjno-usługowe

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
(przedstawione na rysunku schematy projektowanych węzłów mają charakter poglądowy i nie należy uznawać ich za przesądzony)
- drogi główne - klasy G (linią przerywaną oznaczono przebieg wariantowy)
- drogi zbiorcze - klasy Z (linią przerywaną oznaczono przebieg wariantowy)
- ważniejsze drogi lokalne - klasy L
- Hanzeatycka Trasa Rowerowa R-10 (przebieg projektowany/przebieg wariantowy)
- regionalne trasy rowerowe
- ważniejsze lokalne trasy rowerowe
- linie kolejowe
- przystanki kolejowe / SKM / PKM / lekkiego środka transportu szynowego

TERENY ZAMKNIĘTE
- tereny zamknięte kolejowe

WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

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 , KTÓRE NIE SĄ ZAGŁĘBIONE ZE WSZYSTKICH STRON BUDYNKU PONIŻEJ POZIOMU PRZYLEGAJĄCEGO TERENU CO NAJMNIEJ W POŁOWIE WYSOKOŚCI W ŚWIETLE)
3 MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
5 MAKSYMALNA WYSOKOŚC ZABUDOWY
* INTENSYWNOŚĆ WYNIKA Z PRZYJĘTYCH DOPUSZCZALNYCH GABARYTÓW I POWIERZCHNI ZABUDOWY

01	6,5 (4,7)	0,6	
U		20%	
0,78 ha	55m		

02	3,0 (1,5)	0,5	
U,P		10%	
1,06 ha	55m (18-21m)		

03	1,2 (0,6)	0,3	
U,KS		20%	
0,41 ha	10m		

04	- (-)	-	
MN3		-	
0,01 ha	-		

11	*	50 m2	
KD-X		20%	
0,19 ha	4m		

13	3,0 (1,5)	0,6	
KS		10%	
0,72 ha	18m		

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC MAŁY KACK I REDŁOWO W GDYNI, REJONU UL. STRYJSKIEJ OD RONDA IM. MACIEJA BRZESKIEGO DO AL. ZWYCIĘSTWA

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU	
PROJEKTANT	mgr inż. arch, Justyna Sobczak-Kozłowska	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch, Anna Steinke mgr inż. arch, Anita Banaszak Tomasz Studziński	
KOMUNIKACJA	mgr inż. Maciej Jendryczka mgr inż. Karolina Sawicka	
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Obruszewska inż. Danuta Stojaczyk	
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sągin mgr Paweł Janowski	
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch, Marek Karzyński upr. urbanistyczne NR 1662, POIU nr G-151/2002	

PLAN NR	DATA	SKALA	NR RYS.
1409	czerwiec 2018	1:1000	1