UCHWAŁA NR XLIV/1352/22
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 31 sierpnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Przemyskiej i L. Bądkowskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Przemyskiej i L. Bądkowskiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Przemyskiej i L. Bądkowskiego, oznaczony numerem ewidencyjnym 1616, obejmujący obszar o powierzchni 2,95 ha, którego granice określone zostały na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 02 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
   a) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna**
   W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej;
2) Tereny zabudowy usługowej:
   a) **U – Zabudowa usługowa**
   Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

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

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

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

6. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem stanowią linie podziału nieruchomości. Parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, poz. 1005, poz. 1079.

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 standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
2) kształtowanie form i gabarytów nowej zabudowy wpisującej się w istniejącą tkankę miejską;
3) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu – na obszarze objętym planem występują chronione gatunki zwierząt – obowiązuje ochrona okazów gatunków, ich siedlisk i ostoi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

2. Sposoby zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy powinny uwzględniać konieczność dostosowywania się do postępujących zmian warunków klimatycznych, w szczególności rozwiązywać problemy gospodarki wodnej i racjonalnego gospodarowania zasobem wód oraz ochrony warunków klimatycznych.

3. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym granicami planu, zawarto w kartach tych terenów 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) na obszarze objętym planem znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – granice strefy wskazano na rysunku planu; wszelkie roboty ziemne w obrębie strefy wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 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) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca; w zagospodarowaniu terenu i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym,
   b) zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych 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,
   c) w rozwiązaniach projektowych 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 należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

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

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) zagospodarowanie działek budowlanych lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku nowo projektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców w ilości min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
2) program parkingowy w obrębie kwartałów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych; dopuszcza się przekrycie całości lub części wnętrz kwartałów zabudowy na poziomie stropu nad parterem oraz urządzenie na powstałej w ten sposób platformie terenów wypoczynku, w tym miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych – program parkingowy, jak również dojazdy do zaplecza parterów usługowych, należy wówczas zapewnić poniżej poziomu przekrycia;
3) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców jest udostępnienie całej jej powierzchni wynikającej ze wskaźnika min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana.

§ 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 znajdują się tereny występowania stoków o spadkach co najmniej 15º – wskazane na rysunku planu (na podstawie numerycznego modelu terenu z 2017 r.), gdzie różnica wysokości wynosi powyżej 2,5 m; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych powierzchni oraz w ich otoczeniu.

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

§ 9

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, poz. 815).

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgody z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 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 drogi: ul. Przemyską, ul. L. Bądkowskiego (ulice poza obszarem objętym planem);
2) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne: 0,5-1 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
   b) obiekty usługowe i biura: 0-2 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej usług lub biur,
   c) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku,
   d) 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,
   e) 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;
3) 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) obiekty usługowe i biura:
      – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 punkt usługowy,
      – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej biur,
   c) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
4) wymagana minimalna lub maksymalna liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona do najbliższej liczby całkowitej, w przypadku wskaźników podających wartości minimalne – zaokrąglona w górę, a w przypadku wskaźników podających wartości maksymalne – zaokrąglona w dół;
5) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących nieruchomości w obrębie całych zespołów zabudowy bądź ich części;
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 – do kanalizacji sanitarnej;
3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość,

b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, 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 sieci ciepłowniczej lub pompy ciepła lub ogrzewania elektrycznego lub indywidualnego źródła/źródeł ciepła pod warunkiem zapewnienia współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej nie wyższego niż 0,8,
   b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła w przypadku braku istnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej;

6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii;
   a) przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według przepisów odrębnych; na rysunku planu wskazano orientacyjnie strefy ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości po 20 m od osi linii);

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 – 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,
   b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych, rowerowych lub w strefie stanowiącej rezerwę terenu pod infrastrukturę techniczną, 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) określone w karcie terenu intensywności wykorzystania terenu, wysokości zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy, oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i działek, na których te obiekty się znajdują.

§ 11

1. Teren, którego przeznaczenie plan miejscowy zmienia, może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania go zgodnie z planem. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu położonego na obszarze objętym planem.

2. Zawarte w karcie terenu wymagania parkingowe oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wysokość zabudowy i gabaryty obiektów budowlanych oraz 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 13

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
2) ***„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 przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji,
   d) w przypadku docieplania budynków istniejących nie dotyczy warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m;
3) ***„kwartale zabudowy”*** – należy przez to rozumieć obszar zabudowany lub przeznaczony pod zabudowę, ograniczony liniami rozgraniczającymi dróg publicznych (ulic) lub kombinacją linii rozgraniczających dróg publicznych, nabrzeży, terenów kolejowych, terenów zieleni i wód;
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 teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
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 działki zlokalizowanej w głębi kwartału zabudowy, która przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, na której może być zrealizowane zamierzenie budowlane;
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 1616

1) POWIERZCHNIA – 0,86 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;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,5,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 19 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1,5 m,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu – płaski; co najmniej 30% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną, wegetację roślin i retencję wód opadowych,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
e) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% pow. działki budowlanej,
g) kolorystyka budynków – dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowania podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, jasnej szarości, jasnego beżu, dopuszcza się kolorystykę wynikającą z zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych takich jak cegła, kamień, drewno,
h) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 1;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m^2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic położonych poza obszarem objętym planem: L. Bądkowskiego, projektowanych ulic po północnej i zachodniej stronie terenu,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY
a) zaleca się oznaczenie w elementach zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu, przebiegu historycznej linii kolejowej Gdynia-Kokoszki, która funkcjonowała w latach 1921-1927,
b) część terenu znajduje się na obszarze wyrobiska byłej żwirowni.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1616

1) POWIERZCHNIA – 2,09 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA**,
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,5,
b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 18 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1,5 m,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu – płaski; co najmniej 30% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną, wegetację roślin i retencję wód opadowych,

d) kolorystyka budynków – dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowania podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, jasnej szarości, jasnego beżu, dopuszcza się kolorystykę wynikającą z zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych takich jak cegła, kamień, drewno,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 1,

i) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 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 – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic położonych poza obszarem objętym granicami planu: L. Bądkowskiego, Przemyskiej, projektowanej ulicy po zachodniej stronie terenu,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2-5,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY

a) zaleca się oznaczenie w elementach zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu, przebiegu historycznej linii kolejowej Gdynia-Kokoszki, która funkcjonowała w latach 1921-1927,

b) część terenu znajduje się na obszarze wyrobiska byłej żwirowni.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Przemyskiej i L. Bądkowskiego, 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 oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 16

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 17

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

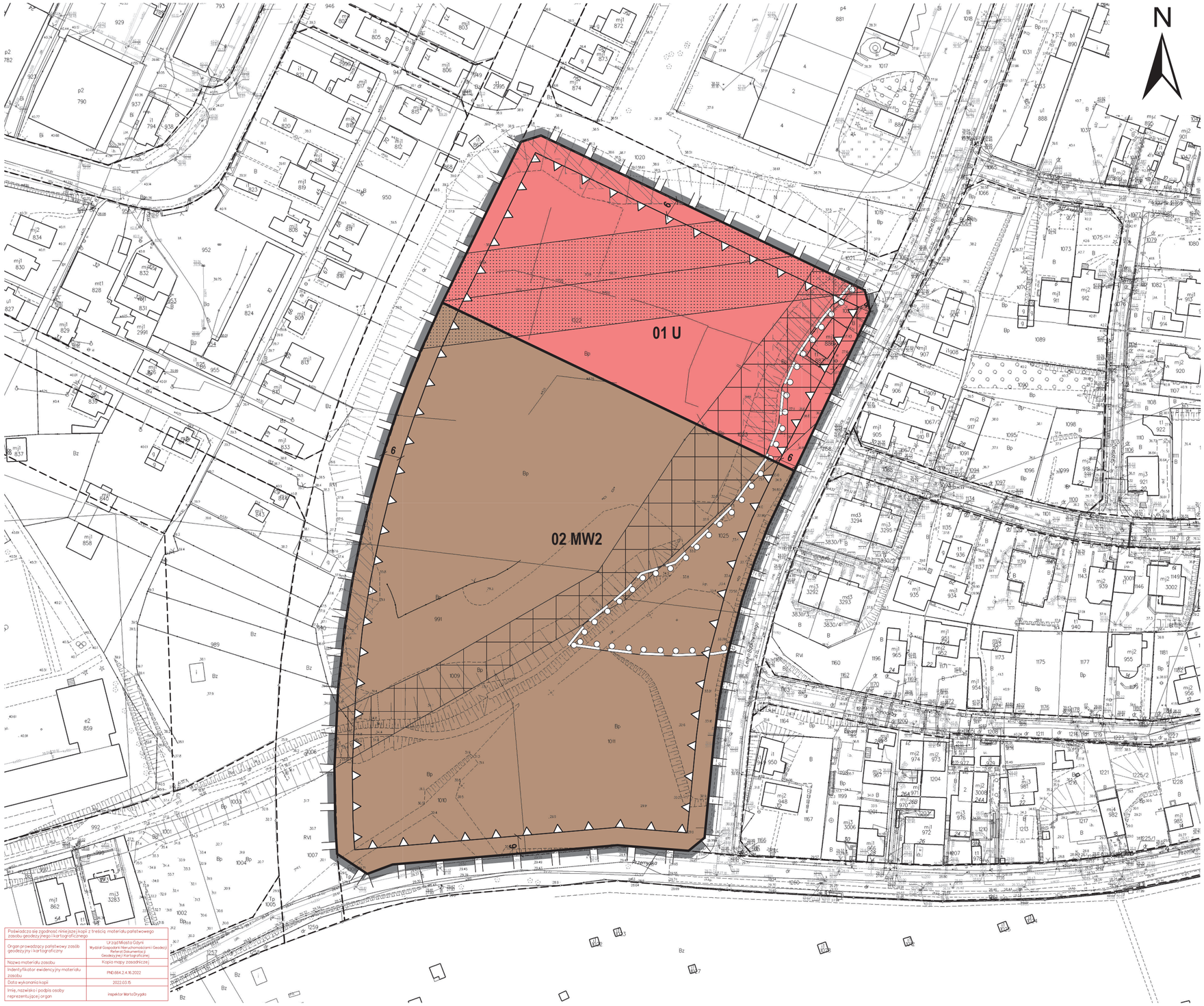
Joanna Zielińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY MAŁY KACK W GDYNI, REJON ULIC PRZEMYSKIEJ I L. BĄDKOWSKIEGO

RYSUNEK PLANU, skala: 1:1 000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIV/1352/22
Rady Miasta Gdyni
z dnia 31 sierpnia 2022 r.

1616



Poświadcza 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 Referat Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PNS.664.2.4.16.2022
Data wykonania kopii	2022.03.15
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	inspektor Marta Drygała

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

02 MW2

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U — ZABUDOWA USŁUGOWA

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

INFORMACJE

NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA (GRANICE STREFY WSKAZANE ORIENTACYJNIE)

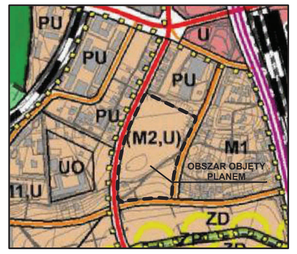
GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO UJĘTEGO W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

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

TERENY WYSTĘPOWANIA STOKÓW O SPADKACH CO NAJMNIEJ 15° GDZIE RÓŻNICA WYSOKOŚCI WYNOSI POWYŻEJ 2,5 M

PRZEBIEG HISTORYCZNEJ LINII KOLEJOWEJ GDYNIA-KOKOSZKI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI - UCHWAŁA NR XI/342/19 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 28 SIERPNIA 2019 R.



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

STREFY URBANISTYCZNE

strefa miejska

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

(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

M2 — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY MAŁY KACK W GDYNI, REJON ULIC PRZEMYSKIEJ I L. BĄDKOWSKIEGO

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Iwona Markešić POIU nr G-246/2008
Z-CA DYREKTORA BIURA	dr inż. arch. Paulina Szewczyk POIU nr G-231/2007
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Justyna Sobczak-Kozłowska
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Anna Wrosz mgr inż. Sylwia Michałkiewicz POIU nr G-216/2006 dr inż. arch. Paulina Szewczyk POIU nr G-231/2007
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Butkiewicz POM/0230/POOS/13
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sągin mgr Paweł Janowski

PLAN NR	DATA	SKALA	NR RYS.
1616	sierpień 2022	1:1000	1