UCHWAŁA NR XVI/392/25
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 26 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ul. Dragonów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ul. Dragonów 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 ul. Dragonów, oznaczony numerem ewidencyjnym 1618, obejmujący obszar o powierzchni 0,13 ha, którego granice zawarte zostały w części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Na obszarze objętym planem ustala się 1 teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem 1 wraz z symbolem oraz jego przeznaczenie zgodnie z poniższą klasyfikacją:
1) **MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**
   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 niezakłócających funkcji mieszkaniowej;
2) **UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej.**

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 wykluczana jest to sposób użytkowania niepożądany na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w wymienionym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów i w przeznaczeniach uzupełniających, wymienionych w karcie danego terenu w § 14, to na danym terenie nie jest dopuszczony.

4. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami (określającymi przeznaczenie uzupełniające i wykluczane oraz funkcję i sposób zagospodarowania) zawartymi w karcie danego terenu w § 14.

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy zawarto 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) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
3) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, służących realizacji mieszkań przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnością.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 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 – obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, wyznaczonej uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2011 r. Nr 66 poz. 1458, z 2016 r. poz. 2946), w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

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. Obszar objęty planem położony jest w granicach aglomeracji Gdynia, w związku z realizacją Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

4. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zawarto w karcie terenu w § 14.

§ 5

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 (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) przestrzenie publiczne w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem obejmują ulicę Dragonów (ulica poza obszarem objętym planem);
2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej i sprzyjający nawiązywaniu relacji społecznych, m.in. poprzez organizację ciągów pieszych i rowerowych w sposób czytelny i ciągły, stwarzający warunki dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się, przy zapewnieniu priorytetu ruchu pieszego, rowerowego, transportu zbiorowego, odpowiednie wyposażanie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie,
   b) zagospodarowanie przestrzeni publicznych i 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 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 należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

§ 7

Parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania 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) obszar objęty planem znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych „Sieradzka" w Gdyni, składającej się z terenu ochrony bezpośredniej i pośredniej, ustanowionej rozporządzeniem nr 8/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 19 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2014 r. poz. 117 i poz. 2792, z 2017 r. poz. 3145). Na terenie ochrony pośredniej, znajdującej się w granicach obszaru objętego planem, obowiązują zakazy wynikające z ww. przepisów;
2) na obszarze objętym planem znajdują się tereny występowania stoków o spadkach co najmniej 15º – wskazane w części graficznej planu (na podstawie numerycznego modelu terenu z 2020 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 terenu oraz ograniczenia w jego 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881).

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny 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 ul. Dragonów (poza obszarem objętym planem);
2) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
      – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
      – w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 25 m^2, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z lokalu użytkowego,
   b) usługi zdrowia i pomocy społecznej – min. 2 stanowiska postojowe na 1 budynek,
   c) usługi – min. 1 stanowisko postojowe na 1 lokal użytkowy,
   d) 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,
   e) 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,

f) 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,

g) dla usług wymienionych w lit. c należy zapewnić miejsca do przeładunku towarów poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w lit. b-c, zlokalizowane na działce budowlanej, w dogodnej odległości od tych usług, w sposób niekolidujący z ruchem pieszym,

h) na stanowiskach postojowych w ramach otwartych parkingów w poziomie terenu obowiązuje nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób zapewniający retencję lub infiltrację wód z zastrzeżeniem lit. i,

i) nawierzchnia, o której mowa w lit. h, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w lit. e, f;

3) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
a) usługi zdrowia i pomocy społecznej – min. 1 stanowisko postojowe na 1 budynek,
b) usługi – min. 1 stanowisko postojowe na 1 lokal użytkowy,
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) zasady obsługi komunikacyjnej terenu 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 – do kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzanie wód opadowych:
a) z terenów zabudowy jednorodzinnej – zagospodarować w granicach własnych działek,
b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość,
c) na terenie 1MNW-UZ ustala się wymóg zastosowania rozwiązań powierzchniowego zagospodarowania wód opadowych, obejmujących min. 10% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem zabudowy jednorodzinnej, dla której obowiązuje zasada określona w lit. a,
d) 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 – z sieci ciepłowniczej lub indywidualnego źródła ciepła;

6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej;

8) gospodarka odpadami – 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 pieszych, rowerowych lub w strefach stanowiących rezerwy terenu dla planowanej infrastruktury technicznej, 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) określone w karcie terenu linie zabudowy, wysokości zabudowy, intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej; określone w karcie terenu warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek, na których znajdują się wyłącznie obiekty infrastruktury technicznej.

§ 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 linie zabudowy – dotyczą także tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu).

§ 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 przed linię zabudowy 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,
   e) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
3) ***„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;
4) ***„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 1MNW-UZ**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1618

1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **MNW-UZ – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ,**
   b) przeznaczenie uzupełniające – usługi,
   c) przeznaczenie wykluczane – w ramach przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w pkt 2 lit. b, wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego;
3) FUNKCJA I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA
   a) w ramach usług zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się:
      – usługi opieki społecznej z zakwaterowaniem,
      – budynki zamieszkania zbiorowego,
      – mieszkania przeznaczone dla osób z orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności,
   b) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. b, dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków,
   c) funkcja wykluczana:
      – usługi, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,
      – usługi, które mogłyby zakłócać towarzyszące im lub sąsiadujące usługi zdrowia i pomocy społecznej;
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy przywołane w § 4 ust. 1,
   b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   c) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną w części graficznej planu – do zagospodarowania jako teren zieleni; w granicach strefy dopuszcza się obiekty małej architektury, obiekty służące zapewnieniu stabilności skarp oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
   b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0,
   c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
   d) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      – maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,
      – elementy, które nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak nadbudówki mieszczące maszynownię dźwigu lub inne pomieszczenia techniczne oraz wyjścia z klatki schodowej, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      – liczba kondygnacji nadziemnych – do 3,
      – maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
   e) rodzaj dachu – płaski lub stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci od 40° do 50°, kalenica główna prostopadła do ulicy,
   f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
   g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
   h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
   i) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno),
   j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
   k) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty zabudowy, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 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°;
8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ul. Dragonów (położonej poza obszarem objętym planem),
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2-4,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ul. Dragonów, w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W części graficznej 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) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania jako teren zieleni.

Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 16

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu 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.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Tadeusz Szemiot

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY MAŁY KACK W GDYNI, REJON UL. DRAGONÓW

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/392/25
Rady Miasta Gdyni
z dnia 26 marca 2025 r.

1618

CZĘŚĆ GRAFICZNA, skala: 1:1 000



LEGENDA

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

NUMER TERENU

SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

1MNW

MNW-UZ — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA JAKO TEREN ZIELENI

INFORMACJE

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

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Układ odniesienia:PL-ETRF89,układ wsp. płaskich:PL-2000 strefa 6(18°), układ wys.:PL-EVRF2007-NH

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Prezydent Miasta Gdyni
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PND.6642.4.33.2024
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Data wykonania kopii materiału zasobu	2024.10.29
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dagmara Huba

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

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA

tereny leśne w granicach Gdyni

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

U, M2... obszary istniejącej zabudowy (U), (M2)... obszary rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

M2 — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI

(przedstawione na rysunku kształty projektowanych węzłów mają charakter schematyczny, poglądowy i nie należy uznawać ich za przesądzone)

drogi zbiorcze - klasy Z

ważniejsze lokalne trasy rowerowe

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY

Trójmiejski Park Krajobrazowy

otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI
ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY MAŁY KACK W GDYNI, REJON UL. DRAGONÓW

NAZWA RYSUNKU	CZĘŚĆ GRAFICZNA
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 inż. Marta Obremska
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Butkiewicz, POM/0230/POOS/13
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Janowski

PLAN NR	DATA	SKALA	NR RYS.
1618	marzec 2025	1:1000	1