UCHWAŁA NR XXXVI/759/13
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 27 listopada 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na wschód od ul. Świętokrzyskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zmianami[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami[2)])**Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na wschód od ul. Świętokrzyskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na wschód od ul. Świętokrzyskiej oznaczony numerem ewidencyjnym 1706, obejmujący obszar o powierzchni 5,84 ha, którego granice przebiegają:
- od północy, wschodu i południa – wzdłuż granicy terenów leśnych i ciągu pieszo-rowerowego biegnącego wzdłuż lasu,
- od zachodu – wzdłuż planowanej ulicy lokalnej – ul. Świętokrzyskiej,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 9 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami jednocyfrowymi od 1 do 9 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo - cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
   a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca**

Dopuszcza się wydzielenie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

   b) **MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza**

Dopuszczenie wydzielenia lokali jak dla terenów MN1.

2) Tereny zieleni:
   a) **ZP – Zieleń urządzona**
3) Tereny komunikacji:
   a) **KD-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   b) **KDW – Drogi wewnętrzne**
   c) **KDW-X – Ciągi piesze wewnętrzne**
4) Tereny infrastruktury technicznej:
   a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków.**

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku, poz. 645

[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku, poz. 21, poz. 405

3. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 13.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
1) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
2) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru;
3) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach odpowiednich terenów w § 13.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) południowo-wschodnia część obszaru objętego planem położona 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 w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach odpowiednich terenów w § 13.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem nie występują, podlegające ochronie, obiekty ani tereny dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) ogólnodostępne przestrzenie publiczne na obszarze planu obejmują ulicę dojazdową z trasą rowerową;
2) w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych, np.:
   a) stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich,
   b) stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących:
1) zasady dotyczące wszystkich terenów:
   a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
   b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
   c) szyld nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
   d) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam;
   e) wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD, LED;
2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej:

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam z wyjątkiem szyldów o pow. do 0,6 m² związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących,
- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;

b) tereny zieleni, tereny komunikacji i tereny infrastruktury technicznej:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam;

3. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
a) ogrodzenia powinny być dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane; wyklucza się prefabrykowane, betonowe ogrodzenia;
b) ogrodzenia od strony ulic powinny być ażurowe co najmniej powyżej 0,40 m od poziomu projektowanego terenu, o całkowitej wysokości nie przekraczającej 1,60 m. W przypadku konieczności dostosowania wysokości ogrodzeń do ukształtowania terenu dopuszcza się ich lokalne podwyższenia do wysokości 1,8 m;
c) w przypadku konieczności budowy muru oporowego na granicy działki, wysokości muru nie wlicza się do wysokości ogrodzenia, o której mowa powyżej.

4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach odpowiednich terenów w § 13.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 13.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące obszary, dla których ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) na obszarze objętym planem występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu); wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stateczności skarp i oceną możliwości odprowadzania wód opadowych do gruntu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 13.

§ 9

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

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgody z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 13 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. Określone w kartach terenów minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10

1. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. Świętokrzyską (ulicę lokalną sąsiadującą z obszarem objętym planem od strony zachodniej) i poprzez ulice Gnieźnieńską i Kielnieńską, położone na terenie miasta Gdańska;
2) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
a) budowa ulicy dojazdowej 6 KD-D 1/2 – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu;
b) budowa drogi wewnętrznej 7 KDW;

3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;
4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
      - min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
      - w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego – dodatkowo min. 1 miejsce postojowe na 1 punkt usługowy;
5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej (na terenie Gdyni lub Gdańska), konieczna rozbudowa/przebudowa tej sieci i budowa sieci na terenie objętym planem;
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (na terenie Gdyni lub Gdańska); konieczna rozbudowa tej sieci i budowa sieci na terenie objętym planem; obowiązuje zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) z utwardzonych powierzchni dróg stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej – konieczna budowa sieci, następnie do zbiornika retencyjnego planowanego poza obszarem objętym planem;
   b) z drogi wewnętrznej – do planowanego zbiornika retencyjnego otwartego (orientacyjnie wskazanego na rysunku planu na terenie 9 K,ZP); dopuszcza się realizację awaryjnego przelewu ze zbiornika retencyjnego do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
   c) z terenów zabudowy mieszkaniowej – wody zagospodarować w granicach własnych działek; w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód do zbiornika retencyjnego na terenie 9 K,ZP;
   d) zakaz odprowadzania wód opadowych do lasu;
4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej; konieczna rozbudowa sieci,
   a) stacje transformatorowe – dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego ciśnienia; konieczna budowa sieci na terenie objętym planem;
6) Zaopatrzenie w ciepło:
   a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, innych nieemisyjnych źródeł ciepła, lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
   b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła (z wykluczeniem stosowania węgla lub oleju mineralnego jako paliwa) w przypadku:
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni wprowadzenie danego źródła ciepła – źródło będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej;
8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:
   a) na terenach zabudowy mieszkaniowej miejsca przeznaczone do gromadzenia odpadów w sposób selektywny powinny mieć powierzchnię umożliwiającą umieszczenie pojemników do selektywnego gromadzenia odpadów;
9) inne zasady:

a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych, równolegle do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia;
b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu i intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą obszarów i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

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

§ 12

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***„intensywności zabudowy”*** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, a także kondygnacji podziemnych budynków użyteczności publicznej, lub ich części, zawierających powierzchnie użytkowe podstawowe, znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej; przy czym za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu;
2) ***„dopuszczalnej wysokości zabudowy”*** – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
   a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; w miejscach nieopisanych na mapie rzędnymi, rzędną terenu należy obliczyć przez interpolacje; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
   b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do dopuszczalnej liczby kondygnacji należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 1/3 powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
   c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu – wynikające z naturalnych rzędnych, o których mowa powyżej;
3) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
4) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
5) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
6) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie; za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem, nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

7) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
8) ***„stawce procentowej”*** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

1. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 1 – 2**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1706
1) POWIERZCHNIA:
   a) terenu 1 – 1,35 ha;
   b) terenu 2 – 1,22 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENÓW
MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,50;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - dopuszczalna wysokość zabudowy – do 8,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
      - w przypadku gdy różnica poziomów istniejącego terenu w obrębie działki budowlanej, w obszarze dopuszczonej zabudowy wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przekracza 3 m – dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu do 12,0 m i do 3 kondygnacji, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony ulicy nie przekroczy 8,5 m i 2 kondygnacji,
      - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczających ul. Świętokrzyskiej, 4,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 7 KDW, 12,0 m od granicy lasu;
   e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 pow. działki budowlanej;
   f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki budowlanej;
   g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
   h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej;
   i) dopuszcza się usytuowanie garażu przy granicy z jedną sąsiednią działką budowlaną.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2; dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek gruntu przeznaczonych pod urządzenia wspólnego użytkowania (techniczne, rekreacyjne, komunikacyjne itp.);
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m; dla działki budowlanej położonej w północnym krańcu terenu 1 MN1– nie ustala się;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
   a) części terenu 1 MN1 oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd – od drogi wewnętrznej 7 KDW;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 3 – 4**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1706

1) POWIERZCHNIA:
   a) terenu 3 – 0,44 ha;
   b) terenu 4 – 1,38 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 0,50;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
      - dopuszczalna wysokość zabudowy – do 8,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
      - na działkach budowlanych dostępnych z drogi wewnętrznej 7 KDW, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie ww. wysokości zabudowy od strony niżej położonego terenu do 12,0 m i do 3 kondygnacji, pod warunkiem, że wysokość zabudowy od strony terenu wyżej położonego nie przekroczy 8,5 m i 2 kondygnacji,
      - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczających ul. Świętokrzyskiej, 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 6 KD-D 1/2 i 7 KDW, 4,0, 6,0 i 18,0 m od linii rozgraniczających terenu 9 K,ZP; oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 pow. działki budowlanej;
   f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki budowlanej;
   g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
   h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej;
   i) dopuszcza się usytuowanie garaży przy granicy z jedną sąsiednią działką budowlaną.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2; dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek gruntu przeznaczonych pod urządzenia wspólnego użytkowania (techniczne, rekreacyjne, komunikacyjne itp.);
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m; dla działki budowlanej położonej w północno-wschodnim krańcu terenu 4 MN1– nie ustala się;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
   a) części terenów, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd:
      - do terenu 3 MN1 – od drogi wewnętrznej 7 KDW,
      - do terenu 4 MN1 – od ulicy dojazdowej 6 KD-D 1/2 i od drogi wewnętrznej 7 KDW;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 5**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1706

1) POWIERZCHNIA – 0,51 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

b) teren położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,50;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- dopuszczalna wysokość zabudowy – dla dachów płaskich: do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych; dla dachów stromych: do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

c) rodzaj dachu:

- płaski lub stromy o nachyleniu połaci dachowych 35° – 45°,
- dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 50% powierzchni rzutu dachu; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy 6 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 pow. działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki budowlanej;

g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;

h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – min. 600 m^2,
- dla zabudowy bliźniaczej – min. 450 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – min. 18,0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej – min. 17,0 m;

c) dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej na działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu;

d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 6 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 6**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1706

1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICA 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) 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu; ulica zakończona placem do zawracania.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.

8) INNE ZAPISY

a) w przekroju ulicy przewidzieć trasę rowerową.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 7**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1706

1) POWIERZCHNIA – 0,60 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KDW – DROGA WEWNĘTRZNA

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) min.10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
8) INNE ZAPISY
   a) części terenu oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 8**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1706

1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

KDW-X – CIĄG PIESZY WEWNĘTRZNY

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) min. 5,0 m.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
8) INNE ZAPISY
   a) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 9**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1706

1) POWIERZCHNIA – 0,17 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

K,ZP – TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW, ZIELEŃ URZĄDZONA

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) zakaz zabudowy; dopuszcza się zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe;
   b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. terenu.
6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ul. Świętokrzyskiej oraz od drogi dojazdowej 6 KD-D 1/2;
   b) ustala się lokalizację zbiornika retencyjnego otwartego (z urządzeniami podczyszczającymi wody opadowe), w rejonie orientacyjnie wskazanym na rysunku planu; szczegółowa lokalizacja może zostać zmieniona stosownie do potrzeb;
   c) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków; szczegółowa lokalizacja zostanie ustalona w uzgodnieniu z gestorem sieci;
   d) dopuszcza się urządzenie dojazdu eksploatacyjnego do zbiornika retencyjnego; zaleca się zastosowanie ażurowych elementów wzmacniających nawierzchnię dojazdu;
   e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY
   a) zaleca się urządzenie zbiornika retencyjnego jako infiltracyjno-odparowującego, wkomponowanego w teren zieleni urządzonej; brzegi zbiornika umacniać materiałami naturalnymi.

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni, terenu położonego na wschód od ul. Świętokrzyskiej, 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;
5) obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;
6) orientacyjna lokalizacja planowanych zbiorników retencyjnych otwartych.

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.

§ 15

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.

§ 16

1. W granicach objętych niniejszym planem traci moc:
1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni – tzw. Kacze Buki, uchwała nr IX/227/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 7 listopada 2007 r., Nr 151, poz. 2846).
2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni – tzw. Kacze Buki, uchwała nr XXXIX/857/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 stycznia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 26 marca 2010 r., Nr 43, poz. 735).

§ 17

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta

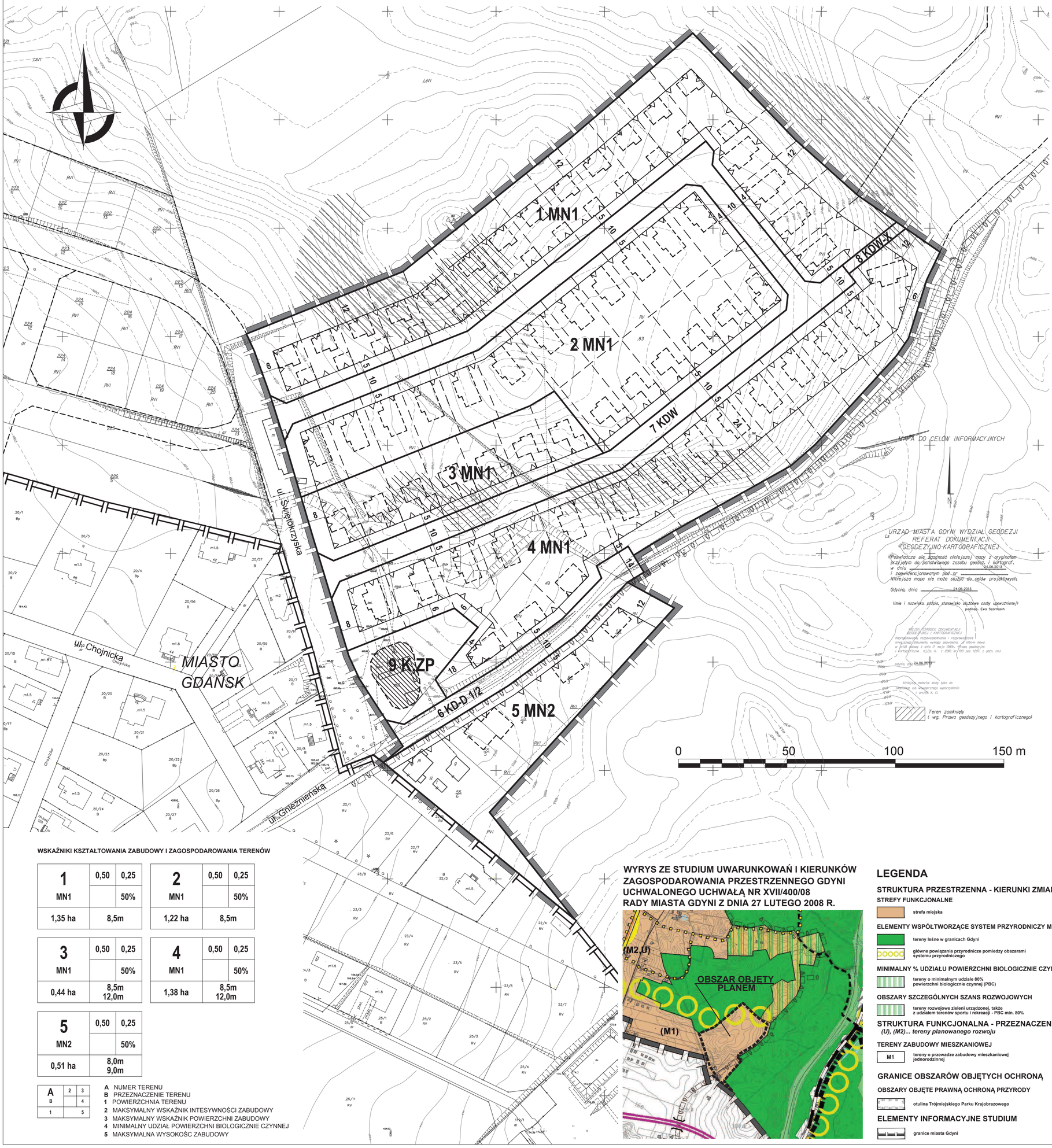
Joanna Zielińska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/759/13
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 listopada 2013 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY WIELKI KACK W GDYNI, TERENU POŁOŻONEGO NA WSCHÓD OD UL. ŚWIĘTOKRZYSKIEJ

1706

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000



OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

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

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN1 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- MN2 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-D j/p — DROGI I ULICE DOJAZDOWE
- KDW — DROGI WEWNĘTRZNE
- KDW-X — CIĄGI PIESZE WEWNĘTRZNE

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- K — TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBSZARY POTENCJALNIE NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH

ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PLANOWANYCH ZBIORNIKÓW RETENCYJNYCH OTWARTYCH

INFORMACJE

GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA

GRANICE OTULINY TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

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

ZALECENIA

PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1	0,50	0,25
MN1		50%
1,35 ha	8,5m	

2	0,50	0,25
MN1		50%
1,22 ha	8,5m	

3	0,50	0,25
MN1		50%
0,44 ha	8,5m 12,0m	

4	0,50	0,25
MN1		50%
1,38 ha	8,5m 12,0m	

5	0,50	0,25
MN2		50%
0,51 ha	8,0m 9,0m	

A	2	3
B		4
1		5

A NUMER TERENU
B PRZEZNACZENIE TERENU
1 POWIERZCHNIA TERENU
2 MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTESYWNOŚCI ZABUDOWY
3 MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
5 MAKSYMALNA WYSOKOŚC ZABUDOWY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R.

LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

STREFY FUNKCJONALNE

strefa miejska

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA

tereny leśne w granicach Gdyni

główne powiązania przyrodnicze pomiedzy obszarami systemu przyrodniczego

MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

tereny o minimalnym udziale 80% powierzchni biologicznie czynnej (PBC)

OBSZARY SZCZEGÓLNYCH SZANS ROZWOJOWYCH

tereny rozwojowe zieleni urządzonej, także z udziałem terenów sportu i rekreacji - PBC min. 80%

STRUKTURA FUNKCJONALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW

(U), (M2)... tereny planowanego rozwoju

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

M1 — tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY

otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

granice miasta Gdyni

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY WIELKI KACK W GDYNI, TERENU POŁOŻONEGO NA WSCHÓD OD UL. ŚWIĘTOKRZYSKIEJ

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Alicja Kowalska POIiU nr G-138/2002		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Mirosława Bronk		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	inż. Danuta Stojaczyk mgr inż. Anna Butkiewicz		
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sągin mgr Gabriela Fiutowska		
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński POIiU nr G 151/2002		
PLAN NR 1706	DATA listopad 2013	SKALA 1:1000	NR RYS. 1