DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia środa, 1 czerwca 2022 r.

Poz. 2185

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpinski
Data: 01.06.2022 11:58:20

UCHWAŁA NR XLI/1258/22
RADY MIASTA GDYNI

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Pogórze w Gdyni, rejon ulic adm. J. Unruga i Puckiej

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 Pogórze w Gdyni, rejon ulic adm. J. Unruga i Puckiej 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 Pogórze w Gdyni, rejon ulic adm. J. Unruga i Puckiej, oznaczony numerem ewidencyjnym 0403, obejmujący obszar o powierzchni 9,64 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż ul. adm. J. Unruga, włączając działkę nr 1354,
- od wschodu – wzdłuż granic terenu zamkniętego,
- od południa – wzdłuż linii kolejowej nr 228, następnie wzdłuż północnej granicy działki nr 1099,
- od zachodu – wzdłuż ul. Puckiej,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 12 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 12 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

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:

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;

3) Tereny komunikacji:

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

a) **KD-Z j/p – Drogi publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu),

b) **KD-L j/p – Drogi publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu),

c) **KD-D j/p – Drogi publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu),

d) **KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej**,

e) **KK – Tereny transportu kolejowego.**

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 tego 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 w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w całości w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

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

1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;

2) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;

3) ochrona dziedzictwa kulturowego poprzez ochronę najcenniejszych obiektów historycznych;

4) wzbogacenie funkcji terenu poprzez wykształcenie zespołu mieszkaniowo-usługowego, z udziałem ogólnodostępnych usług, stanowiących istotny element programu usługowego centrum dzielnicy Pogórze;

5) stworzenie węzła integracyjnego transportu publicznego przy planowanym przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej oraz kształtowanie nowych przestrzeni publicznych w jego rejonie.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu chronione na podstawie odrębnych przepisów.

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 planem, 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) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:

a) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:

- budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:

i) budynek mieszkalny, ul. adm. J. Unruga 111A,
ii) budynek administracyjny, ul. adm. J. Unruga 111,
iii) portiernia, ul. adm. J. Unruga 111,
iv) hala targowa, ul. adm. J. Unruga 111,

b) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń** obejmująca:

- budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział lub zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:

i) budynek główny, ul. adm. J. Unruga 111,
ii) rzeźnia sanitarna, ul. adm. J. Unruga 111,
iii) budynek utylizacji, ul. adm. J. Unruga 111,
iv) chlew, ul. adm. J. Unruga 111,
v) budynki obory, ul. adm. J. Unruga 111,
vi) oczyszczalnia, ul. adm. J. Unruga 111,
vii) budynek przetwórstwa, ul. adm. J. Unruga 111,
viii) kotłownia, ul. adm. J. Unruga 111,

c) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny,

d) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań,

e) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy;

2) dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

§ 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 na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:

a) drogi publiczne,

b) strefę węzła integracyjnego na terenie 04 KS/U w sąsiedztwie planowanego przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej;

2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych:

a) plac ogólnodostępny na terenie 03 U/MW2 w sąsiedztwie planowanego przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej,

b) ogólnodostępny ciąg pieszy na terenie 02 U/MW2, wskazany orientacyjnie na rysunku planu;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, odpowiednie wyposażanie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie,

b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować 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,

c) 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,

d) 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.

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. Część terenu 02 U/MW2 – strefa B i teren 03 U/MW2 położone są na obszarze zabudowy śródmiejskiej – w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z 2020 r. poz. 1608, poz. 2351).

3. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obejmujących tereny 01 MW2,U, 02 U/MW2, 03 U/MW2:

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, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) na części terenu 02 U/MW2 – w strefie B i terenie 03 U/MW2, na obszarze zabudowy śródmiejskiej, dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika powierzchni przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców do min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań;

3) program parkingowy w obrębie zespołów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych;

4) 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 określonego w pkt 1 i 2, 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) na obszarze objętym planem występują tereny kolejowe i infrastruktura kolejowa, w sąsiedztwie których obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247);

3) na części terenów 01 MW2,U, 02 U/MW2 oraz 03 U/MW2 występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych:

   a) hałasu komunikacyjnego (L_{DWN} 68 dB, L_N 59 dB) – wzdłuż ul. adm. J. Unruga (ulica w większości poza obszarem objętym planem) i ul. Puckiej (ulica poza obszarem objętym planem) oraz w sąsiedztwie terenów kolejowych,

   b) hałasu przemysłowego (L_{DWN} 55 dB, L_N 45 dB) – w sąsiedztwie terenu Elektrociepłowni EC III.

   W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem na obszarach występowania przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową lub pomieszczeniami niewymagającymi ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów wentylacyjnych itp.);

4) obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie oraz planowanego lotniska cywilnego (przeważająca część lotniska położona jest na terenie gminy Kosakowo). Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2020 r. poz. 1970, poz. 1378, z 2021 r. poz. 784, poz. 847, poz. 1898) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 stycznia 2021 r. w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym (Dz. U. z 2021 r. poz. 264):

   a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych (powierzchni poziomej wewnętrznej – 89,00 m n.p.m.), wyznaczonej na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1192, z 2006 r. Nr 134, poz. 946, z 2017 r. poz. 1942), które zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 14 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy – Prawo lotnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 235) utraciło moc z dniem 2 października 2020 r. Wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska wojskowego, które są bardziej restrykcyjne niż dla planowanego lotniska cywilnego;

5) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach 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 zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 14 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 10. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące ulice zbiorcze – ul. adm. J. Unruga (ulica w większości poza obszarem objętym planem) oraz ul. Pucką (ulica poza obszarem objętym planem);

2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:

a) budowa i rozbudowa drogi zbiorczej – 05 KD-Z 2/2 – ul. adm. J. Unruga,

b) budowa i rozbudowa drogi lokalnej – 06 KD-L 1/2,

c) budowa i rozbudowa drogi dojazdowej – 07 KD-D 1/2;

3) inwestycje drogowe i kolejowe w bezpośrednim sąsiedztwie mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem:

a) realizacja przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej,

b) realizacja układu komunikacyjnego w rejonie węzła integracyjnego,

c) realizacja Drogi Czerwonej;

4) 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 – 1-3 stanowisk postojowych na 100 m^2 pow. 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;

5) 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;

6) 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;

7) 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;

8) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach tych terenów w § 14.

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

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzanie wód opadowych:

a) z terenów dróg publicznych i pozostałych terenów komunikacji należących do miasta – do kanalizacji deszczowej lub do ziemi,

b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość,

c) na rysunku planu, w granicach terenu 07 KD-D 1/2 wskazano orientacyjnie lokalizację urządzeń do oczyszczania wód opadowych, oznaczone symbolem K,

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:

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,

c) na rysunku planu, w granicach terenów 03 U/MW2, 04 KS/U, 06 KD-L 1/2, 11 KK oraz 12 KK, wyznaczono orientacyjnie strefę o szerokości 4,0 m stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej przebudowy sieci ciepłowniczej, która do czasu jej realizacji powinna pozostać wolna od zabudowy, innego uzbrojenia podziemnego i nasadzeń;

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 strefę 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; lokalizacja stacji na budynkach objętych ochroną konserwatorską

wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego; 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 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 i rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów,

c) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych,

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

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

§ 12. Ustala się 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy 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,

e) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;

3) ***„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 znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);

4) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) ***„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;

6) ***„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 0403

1) POWIERZCHNIA – 2,03 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA**,

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 mieszkaniowo-usługowych,

b) na części terenu położonego w sąsiedztwie terenu Elektrociepłowni EC III występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu przemysłowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3,

c) na części terenu, położonego wzdłuż ul. Puckiej (ulica poza obszarem objętym planem) oraz w sąsiedztwie terenów kolejowych, występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3,

d) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania w obrębie zabudowy istniejących drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych,

e) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 3,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,6,

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 i do 38 m n.p.m.,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia 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, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 4,

c) rodzaj dachu – płaski; co najmniej 10% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą trwałą wegetację roślin,

d) 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 i jasnego beżu lub kolorystyki wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień),

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu 07 KD-D 1/2, na odległość nie większą niż 3,5 m przez zabudowę, dla której wszczęto postępowanie o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie planu obowiązującego przed wejściem w życie niniejszego planu,

f) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, 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,

i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,

j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów określono w § 7 ust. 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) dopuszcza się podział terenu na działki na podstawie projektu zagospodarowania terenu opracowanego dla całego terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m²,

d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w sąsiedztwie obszarów kolejowych – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2,

b) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) przez teren przebiega kolektor sanitarny tłoczny DN1000,

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

e) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 07 KD-D 1/2 oraz istniejącym zjazdem z ul. Puckiej (ulica poza obszarem objętym planem),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-7,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0403

1) POWIERZCHNIA – 5,49 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w strefie B w parterach budynków - w częściach zlokalizowanych od strony dróg publicznych**,

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 mieszkaniowo-usługowych,

b) na części terenu położonego w sąsiedztwie terenu Elektrociepłowni EC III występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu przemysłowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3,

c) na części terenu, położonego wzdłuż ul. adm. J. Unruga (ulica w większości poza obszarem objętym planem) i ul. Puckiej (ulica poza obszarem objętym planem) oraz w sąsiedztwie terenów kolejowych, występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3,

d) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako teren zieleni; w granicach strefy dopuszcza się obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9; dopuszcza się realizację parkingów podziemnych i urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem zagospodarowania powierzchni dachów parkingów w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą trwałą wegetację roślin,

e) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania w obrębie zabudowy istniejących drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych,

f) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1:

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. adm. J. Unruga 111A,
ii) budynek administracyjny, ul. adm. J. Unruga 111,
iii) portiernia, ul. adm. J. Unruga 111,
iv) hala targowa, ul. adm. J. Unruga 111,

- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:

i) budynek główny, ul. adm. J. Unruga 111,

ii) rzeźnia sanitarna, ul. adm. J. Unruga 111,
iii) budynek utylizacji, ul. adm. J. Unruga 111,
iv) chlew, ul. adm. J. Unruga 111,
v) budynki obory, ul. adm. J. Unruga 111,
vi) oczyszczalnia, ul. adm. J. Unruga 111,
vii) budynek przetwórstwa, ul. adm. J. Unruga 111,
viii) kotłownia, ul. adm. J. Unruga 111;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 4,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,95,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

i) w strefie A – do 16 m i do 39 m n.p.m.,
ii) w strefie B – do 25 m i do 47 m n.p.m.; na obszarze oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się lokalizację od 2 do 3 dominant przestrzennych o wysokości do 55 m i do 77 m n.p.m. o powierzchni rzutu (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi dominanty w stanie wykończonym) nieprzekraczającej 400 m² dla każdej z dominant, o proporcji długości elewacji dominanty 1:1 z tolerancją +/- 2 m lub 2:3 z tolerancją +/- 2 m,

- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia 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, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 4,

c) rodzaj dachu – płaski; co najmniej 10% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą trwałą wegetację roślin; dla dominant – dowolny,

d) 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 i jasnego beżu; dla budynków o wysokości do 25 m dopuszcza się kolorystykę wynikającą z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień),

e) materiały elewacyjne dominant – tynk; dopuszcza się stosowanie jasnych kamieni oraz metalu dla detali architektonicznych,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

g) powierzchnia zabudowy:

- w strefie A – do 0,40 powierzchni działki budowlanej,

- w strefie B – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,

h) główne bryły budynków należy sytuować prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; kierunki usytuowania nowej zabudowy powinny nawiązywać do układu budynków historycznych,

i) powierzchnia biologicznie czynna:

- w strefie A:

i) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
ii) dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej,

- w strefie B – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, 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,

k) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,

l) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,

m) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów określono w § 7 ust. 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) dopuszcza się podział terenów na działki na podstawie projektu zagospodarowania terenu opracowanego dla całego terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m²,

d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w sąsiedztwie obszarów kolejowych – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2,

b) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) przez teren przebiega kolektor sanitarny DN800,

d) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: ul. adm. J. Unruga (ulica w większości poza obszarem objętym planem), ul. Pucka (ulica poza obszarem objętym planem), 06 KD-L 1/2, 07 KD-D 1/2,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-7,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0403

1) POWIERZCHNIA – 0,81 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków**,

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 mieszkaniowo-usługowych,

b) na części terenu położonego w sąsiedztwie terenu Elektrociepłowni EC III występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu przemysłowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3,

c) na części terenów, położonych wzdłuż ul. adm. J. Unruga (ulica w większości poza obszarem objętym planem) oraz w sąsiedztwie terenów kolejowych, występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3,

d) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 5,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 3,5,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 25 m i do 47 m n.p.m., z zastrzeżeniem tiret drugie,

- na obszarze oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się lokalizację do 2 dominant przestrzennych o wysokości do 55 m i do 77 m n.p.m. o powierzchni rzutu (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi dominanty w stanie wykończonym) nieprzekraczającej 400 m² dla każdej z dominant, o proporcji długości elewacji dominanty 1:1 z tolerancją +/- 2 m lub 2:3 z tolerancją +/- 2 m,

- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia 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, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 4,

c) rodzaj dachu – płaski; co najmniej 10% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą trwałą wegetację roślin; dla dominant – dowolny,

d) 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 i jasnego beżu; dla budynków o wysokości do 25 m dopuszcza się kolorystykę wynikającą z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień),

e) materiały elewacyjne dominant – tynk; dopuszcza się stosowanie jasnych kamieni oraz metalu dla detali architektonicznych,

f) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się budowę łączników, pomostów i kładek łączących zabudowę na terenie 03 U/MW2 z zabudową na terenach 04 KS/U, 10 KK i 11 KK przy zachowaniu światła przejazdu nad poziomem jezdni niezbędnego dla pojazdów komunikacji zbiorowej,

g) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy usługowej – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

i) w obrębie terenu należy zrealizować plac ogólnodostępny, który stanowić będzie otwarcie w kierunku planowanego przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej i jego funkcjonalne uzupełnienie,

j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, 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,

k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,

l) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów określono w § 7 ust. 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) dopuszcza się podział terenu na działki na podstawie projektu zagospodarowania terenu opracowanego dla całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m²,

d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w sąsiedztwie obszarów kolejowych – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2,

b) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) przez teren przebiega magistrala ciepłownicza 2xDN300, 1xDN400 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5,

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

e) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 06 KD-L 1/2,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-7,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0403

1) POWIERZCHNIA – 0,25 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **KS/U – TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ / ZABUDOWA USŁUGOWA – obiekty i urządzenia transportu publicznego – węzeł integracyjny transportu publicznego w sąsiedztwie planowanego przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej; dopuszcza się uzupełniającą zabudowę usługową pod warunkiem realizacji programu węzła integracyjnego,**

b) zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług związanych z obsługą pasażerską, usług kultury, usług gastronomii oraz informacji turystycznej;

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12 m i do 34 m n.p.m.,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia 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, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 4,

c) rodzaj dachu – dowolny,

d) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się budowę łączników, pomostów i kładek łączących zabudowę na terenie 04 KS/U z zabudową na terenie 03 U/MW2 przy zachowaniu światła przejazdu nad poziomem jezdni niezbędnego dla pojazdów komunikacji zbiorowej,

e) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy usługowej – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
- w pozostałych przypadkach – dowolna,

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, 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,

h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) dopuszcza się podział terenu na działki na podstawie projektu zagospodarowania terenu opracowanego łącznie dla terenów 04 KS/U, 10 KK i 11 KK,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m²,

d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w sąsiedztwie obszarów kolejowych – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2,

b) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) przez teren przebiega kolektor sanitarny DN800,

d) przez teren przebiega magistrala ciepłownicza 2xDN300, 1xDN400 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5,

e) 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 dróg: 06 KD-L 1/2, 07 KD-D 1/2,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-7,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0403

1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 2/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – część ul. adm. J. Unruga (ulica w większości położona poza obszarem objętym planem);

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 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu, w większości pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym planem;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;

7) INNE ZAPISY

a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,

b) w przekroju ulicy uwzględnić trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,

c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4,

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

e) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0403

1) POWIERZCHNIA – 0,30 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA;

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 – min. 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, ulica częściowo poza obszarem objętym planem;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) przez teren przebiega magistrala ciepłownicza 2xDN300, 1xDN400 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5,

b) na części terenu występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy przywołane w § 10 ust. 2 pkt 6,

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

7) INNE ZAPISY

a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,

b) dopuszcza się budowę łączników, pomostów i kładek łączących zabudowę na terenie 03 U/MW2 z zabudową na terenach 04 KS/U, 10 KK oraz 11 KK przy zachowaniu światła przejazdu nad poziomem jezdni niezbędnego dla pojazdów komunikacji zbiorowej,

c) część terenu znajduje się w sąsiedztwie obszarów kolejowych – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2,

d) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4,

e) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0403

1) POWIERZCHNIA – 0,57 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – należy wprowadzić zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – min. 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;

7) INNE ZAPISY

a) na terenie działki nr 1097 przewidzieć lokalizację tzw. ogrodu deszczowego,

b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,

c) część terenu znajduje się w sąsiedztwie obszarów kolejowych – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2,

d) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4,

e) przez teren przebiega kolektor grawitacyjny DN800/DN1500,

f) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 08 - 09**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0403

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **08** – 0,01 ha,

b) teren nr **09** – 0,02 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **KK – TERENY TRANSPORTU KOLEJOWEGO wraz z infrastrukturą umożliwiającą dotarcie pasażerom do peronów przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej,**

b) dopuszcza się obiekty i urządzenia transportu publicznego – węzeł integracyjny transportu publicznego w sąsiedztwie planowanego przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej (w tym parkingi, przejścia piesze, ścieżki rowerowe, drogi publiczne);

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 – zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń transportu publicznego – węzeł integracyjny transportu publicznego w sąsiedztwie planowanego przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej (w tym parkingi, przejścia piesze, ścieżki rowerowe, drogi publiczne);

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) tereny stanowią obszar kolejowy – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2,

b) tereny znajdują się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) przez teren 09 KK przebiega kolektor sanitarny DN800;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 07 KD-D 1/2,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 10 – 11**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0403

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **10** – 0,01 ha,

b) teren nr **11** – 0,07 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **KK – TERENY TRANSPORTU KOLEJOWEGO wraz z infrastrukturą służącą obsłudze przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej; dopuszcza się obiekty i urządzenia transportu publicznego – węzeł integracyjny transportu publicznego w sąsiedztwie planowanego przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej; dopuszcza się uzupełniającą zabudowę usługową pod warunkiem realizacji programu węzła integracyjnego,**

b) zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług związanych z obsługą pasażerską, usług kultury, usług gastronomii oraz informacji turystycznej;

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) intensywność zabudowy – do 2,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12 m i do 34 m n.p.m.,

- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia 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, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 4,

c) rodzaj dachu – dowolny,

d) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się budowę łączników, pomostów i kładek łączących zabudowę na terenach 10 KK oraz 11 KK z zabudową na terenie 03 U/MW2 przy zachowaniu światła przejazdu nad poziomem jezdni niezbędnego dla pojazdów komunikacji zbiorowej,

e) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy usługowej – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
- w pozostałych przypadkach – dowolna,

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, 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,

h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) dopuszcza się podział terenu na działki na podstawie projektu zagospodarowania terenu opracowanego łącznie dla terenów 04 KS/U, 10 KK i 11 KK,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m²,

d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) tereny stanowią obszar kolejowy – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2,

b) tereny znajdują się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) przez teren 11 KK przebiega magistrala ciepłownicza 2xDN300, 1xDN400 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5,

d) na terenie 11 KK 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:

- do terenu 10 KK – od dróg: 06 KD-L 1/2, 07 KD-D 1/2, poprzez teren 04 KS/U,
- do terenu 11 KK – od dróg: 06 KD-L 1/2, 07 KD-D 1/2, poprzez teren 04 KS/U,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-7,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 12**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0403

1) POWIERZCHNIA – 0,01 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **KK – TERENY TRANSPORTU KOLEJOWEGO wraz infrastrukturą umożliwiającą dotarcie pasażerom do peronów przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej,**

b) dopuszcza się obiekty i urządzenia transportu publicznego – węzeł integracyjny transportu publicznego w sąsiedztwie planowanego przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej (w tym parkingi, przejścia piesze, ścieżki rowerowe, drogi publiczne);

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 za wyjątkiem obiektów i urządzeń transportu publicznego – węzeł integracyjny transportu publicznego w sąsiedztwie planowanego przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej (w tym parkingi, przejścia piesze, ścieżki rowerowe, drogi publiczne),

b) dopuszcza się budowę łączników, pomostów i kładek łączących zabudowę na terenie 03 U/MW2 z zabudową na terenach 04 KS/U, 10 KK oraz 11 KK przy zachowaniu światła przejazdu nad poziomem jezdni niezbędnego dla pojazdów komunikacji zbiorowej;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w obszarze kolejowym – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2,

b) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) przez teren przebiega magistrala ciepłownicza 2xDN300, 1xDN400 – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5,

d) 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 drogi 06 KD-L 1/2,

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

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

§ 15. 1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Pogórze w Gdyni, rejon ulic adm. J. Unruga i Puckiej, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;

6) obszary lokalizacji zabudowy wysokiej do 55 m tworzącej dominantę przestrzenną;

7) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;

8) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;

9) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania jako teren zieleni;

10) strefy stanowiące rezerwy terenu dla planowanej infrastruktury technicznej: C – magistrali ciepłowniczej;

11) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);

12) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);

13) wjazdy do kwartałów zabudowy oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartałów: istniejące do zachowania;

14) urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków lub wód opadowych (lokalizacja orientacyjna).

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia 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.

Przewodnicząca Rady Miasta
Gdyni

Joanna Zielińska

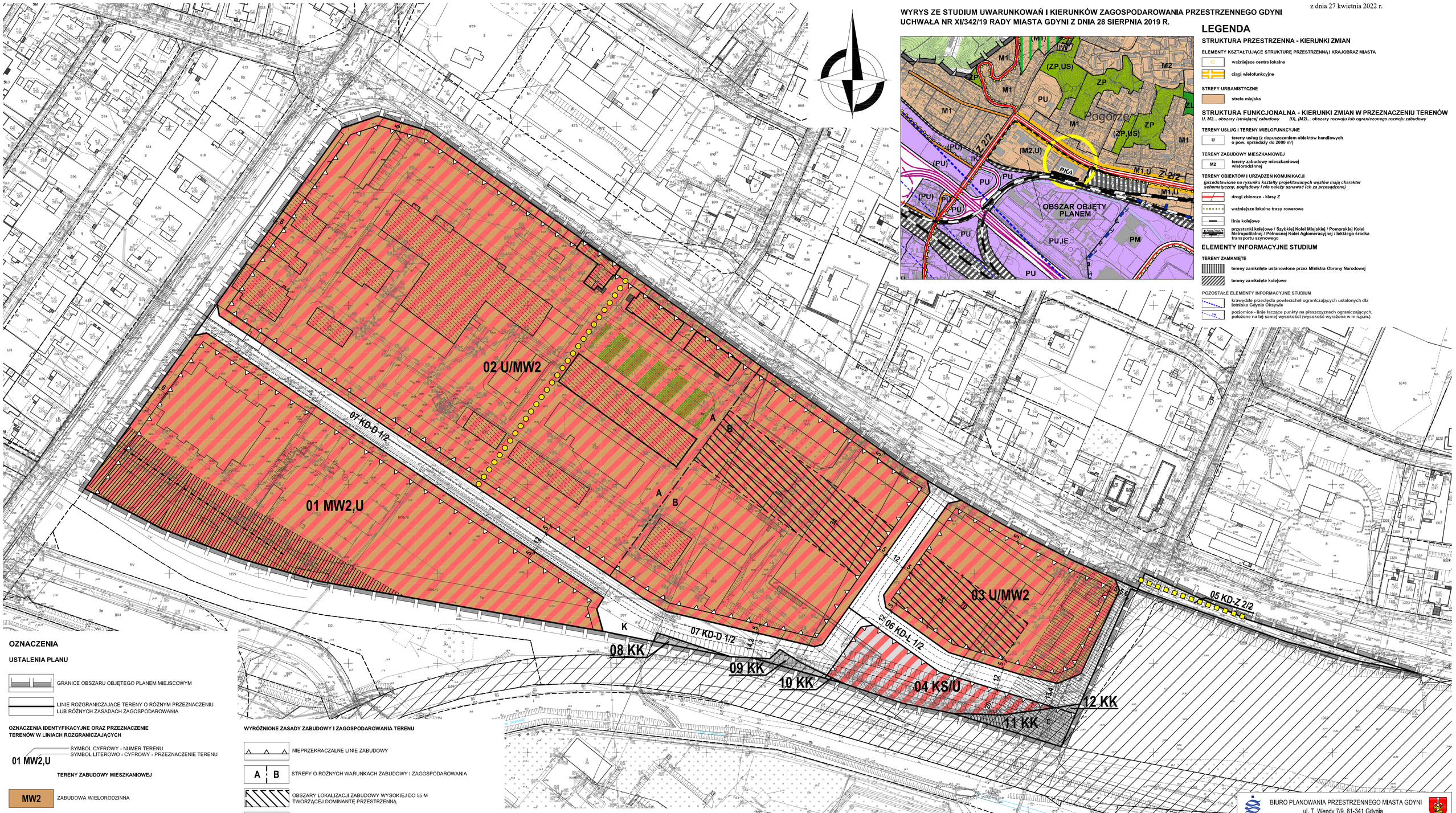
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY POGÓRZE W GDYNI, REJON ULIC ADM. J. UNRUGA I PUCKIEJ

Poz. 2185

Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/1258/22
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 kwietnia 2022 r.



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

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA

- ważniejsze centra lokalne
- ciągi wielofunkcyjne

STREFY URBANISTYCZNE

- strefa miejska

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

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

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE

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

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- 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
- linie kolejowe
- przystanki kolejowe / Szybkiej Kolei Miejskiej / Pomorskiej Kolei Metropolitalnej / Północnej Kolei Aglomeracyjnej / lekkiego środka transportu szynowego

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

TERENY ZAMKNIĘTE

- tereny zamknięte ustanowione przez MInistra Obrony Narodowej
- tereny zamknięte kolejowe

POZOSTAŁE ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

- krawędzie przecięcia powierzchni ograniczających ustalonych dla lotniska Gdynia Oksywie
- poziomice - linie łączące punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na tej samej wysokości (wysokość wyrażona w m n.p.m.)

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 MW2,U — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U — ZABUDOWA USŁUGOWA

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-Z j/p — DROGI PUBLICZNE ZBIORCZE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-L j/p — DROGI PUBLICZNE LOKALNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KD-D j/p — DROGI PUBLICZNE DOJAZDOWE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)
- KS — TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- KK — TERENY TRANSPORTU KOLEJOWEGO

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- A | B — STREFY O RÓŻNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
- OBSZARY LOKALIZACJI ZABUDOWY WYSOKIEJ DO 55 M TWORZĄCEJ DOMINANTĘ PRZESTRZENNĄ
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCEŃ
- STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA JAKO TEREN ZIELENI
- C — STREFY STANOWIĄCE REZERWY TERENU DLA PLANOWANEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: C - MAGISTRALI CIEPŁOWNICZEJ
- OGÓLNODOSTĘPNE CIĄGI PIESZE POZA DROGAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- WJAZDY DO KWARTAŁÓW ZABUDOWY ORAZ DROGI KOMUNIKACJI WEWNĄTRZ KWARTAŁÓW: ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA
- K — URZĄDZENIA ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW LUB WÓD OPADOWYCH (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)

INFORMACJE

- TERENY WYSTĘPOWANIA STOKÓW O SPADKACH CO NAJMNIEJ 15° GDZIE RÓŻNICA WYSOKOŚCI WYNOSI POWYŻEJ 2,5 M
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA (GRANICE STREFY WSKAZANE ORIENTACYJNIE)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- CZĘŚCI OBIEKTÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - POZA OBSZAREM PLANU

ZALECENIA

- ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA MIEJSC POSTOJOWYCH W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH DRÓG / PLACÓW

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:1000

Podstawa do sporządzenia mapy zasadniczej (mapy bazowej) i zakres aktualności - na kartach mapy	Urząd Miasta Gdyni Wydział Geodezji, Nieruchomości i Rolnictwa Spółka z o.o. "Geoinfo"
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Wydział Geodezji, Nieruchomości i Rolnictwa Urzędu Miasta Gdyni
Rodzaj dokładnej osnowy	Sieć punktów wysokościowych
Rodzaj/rodzaje osnowy(-y) poziomej(-ych)	PNO-BN-G-4.4-0.003
Data aktualności bazy	2012.01.25
Inny, rozwinięty i zwięzły opis	Dagmara Hulas
Teren zamknięty (wg. Prawa geodezyjnego i kartograficznego)	

0 50 100

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY POGÓRZE W GDYNI, REJON ULIC ADM. J. UNRUGA I PUCKIEJ

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Iwona Markelić POIU nr G-246/2008
Z-CA DYREKTORA BIURA	dr inż. arch. Paulina Szewczyk POIU nr G-231/2007
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Martyna Nagórska
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Kornelia Krzempek mgr inż. Zofia Korczak-Komorowska mgr Łukasz Nowak dr inż. arch. Paulina Szewczyk
KOMUNIKACJA	mgr inż. Maciej Jendryczka mgr inż. Anna Mackowiak
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Butkiewicz inż. Danuta Sidjacyk mgr inż. Anna Obruszewska
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagin mgr Gabriela Fiłzowska mgr Paweł Janowski
PLAN NR 0403	DATA kwiecień 2022 · SKALA 1:1000 · NR RYS. 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/1258/22

Rady Miasta Gdyni

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Pogórze w Gdyni, rejon ulic adm. J. Unruga i Puckiej został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 05.02.2022 r. do 01.03.2022 r.

Do projektu planu miejscowego zostały złożone 4 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 15.03.2022 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 4919/22/VIII/M z dnia 05.04.2022 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu – 4 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Pogórze w Gdyni, rejon ulic adm. J. Unruga i Puckiej, które wniosły następujące osoby:

1. D. S. – data wpływu 28.02.2022 r.
2. EUROBUD Chajewscy Sp. z o.o. – data wpływu 15.03.2022 r.
3. Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A. – data wpływu 15.03.2022 r.
4. Stowarzyszenie „Rowerowa Gdynia” – data wpływu 15.03.2022 r.

odrzuca się w całości.

Rozstrzygnięcia uwag uzasadnia się następująco:

1. **D. S.** wniósł, aby ograniczyć maksymalną wysokość budynków na całej powierzchni projektowanego planu do max. 30 m. W najbliższej okolicy znajduje się osiedle domków jednorodzinnych, więc osiedle "wysokościowców" nie pasuje do najbliższego sąsiedztwa. Miejsca gdzie zakłada się budowę budynków o wysokości do 55 m znajduje się po południowej stronie osiedla "domków" znajdującego się wzdłuż ulicy Unruga (okolice ulic Aluminiowej, Metalowej i Żelaznej). Istnieje duże ryzyko, że mieszkańcom tych okolic ograniczy się dostęp do nasłonecznienia. Wielu z nich zainwestowało w instalację PV, która w takim przypadku straci na swej efektywności (opłacalności). Wielu z obecnych właścicieli PV nie zdecydowałoby się na taką inwestycję wiedząc wcześniej o możliwym ograniczeniu nasłonecznienia spowodowanego budową wysokich budynków w okolicy. Przyjęcie planu miejscowego dla terenu po byłej rzeźni jest dobrym krokiem w kierunku poprawy wizerunku, dostępu do usług, handlu dolnej części Pogórza. Jednak dopuszczenie tak wysokiej zabudowy w tym rejonie jest bardzo złym pomysłem.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, obszar w rejonie planowanego przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej stanowi przyszłe centrum dzielnicowe łącząc w sobie funkcje mieszkaniowe i usługowe. Ustalona w projekcie planu wysokość dominant (do 55 m) wynika z powyższego faktu, a także z uwzględnienia ustaleń planu obowiązującego, który dopuszcza w tym rejonie dominanty o wysokości do 55 m. W sąsiedztwie planowanej zabudowy wysokiej (niebezpośrednim – po drugiej stronie ul. adm. J. Unruga) znajdują się 2 budynki z istniejącą instalacją fotowoltaiczną. Jeden z budynków znajduje się częściowo w liniach rozgraniczających ul. adm. J. Unruga, a drugi – w drugiej linii zabudowy od strony ulicy, przy czym instalacja fotowoltaiczna zamontowana jest na dachu stromym o połaciach skierowanych w kierunku wschodnim i zachodnim. Jednocześnie należy zauważyć, że plan obowiązujący dopuszcza lokalizację dominant bezpośrednio przy ul. adm. J. Unruga. Zgodnie z projektem planu znajdować się one będą w głębi terenu inwestycyjnego, dzięki czemu ich wpływ na istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zostanie zminimalizowany. W związku z powyższym ewentualne zacienianie przez budynki wysokie pozostanie bez większego wpływu na działanie istniejących instalacji fotowoltaicznych.

2. **EUROBUD Chajewscy Sp. z o.o.** wniósł o zmianę wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – z 1,6 na 1,8 na terenie 01 MW2,U. Teren posiada duży potencjał inwestycyjny oraz dogodną obsługę komunikacyjną o dużym potencjale dalszego rozwoju (Północna Kolej Aglomeracyjna i Droga Czerwona). Teren stanowi łącznie z terenami sąsiednimi (02 U/MW2 i 03 U/MW2) przyszłe Centrum Dzielnicy Pogórze. Na terenie 01 MW2,U nie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, zatem brak jest przesłanek, by intensywności wykorzystania terenu były znacznie niższe niż na terenie sąsiednim – 02 U/MW2, na którym takie obiekty występują. Wnioskowany wskaźnik intensywności zabudowy nadal będzie niższy, niż na terenach sąsiednich, jednak pozwoli lepiej wykorzystać potencjał nieruchomości.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zmiana wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu 01 MN2,U z 1,6 na 1,8 nie jest zasadna. Przyjęta w projekcie planu intensywność zabudowy jest wyższa niż w planie obowiązującym, w którym wynosi ona 1,0. Na terenie 02 U/MW2, na który powołano się w uwadze, projekt planu przewiduje dwie strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania A i B, dla których ustalono wskaźnik intensywności zabudowy 1,95. Strefa A, sąsiadująca z terenem 01 MW2,U (którego dotyczy uwaga) jest strefą zabudowy niższej – do 16 m. Strefa B, która znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego węzła integracyjnego przystanku Północnej Kolei Aglomeracyjnej, jest strefą wyższej zabudowy – do 25 m z dopuszczeniem dominant do 55 m. Strefa B położona jest na obszarze zabudowy śródmiejskiej zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Projekt planu umożliwia bilansowanie wskaźnika intensywności zabudowy pomiędzy strefami A i B. Wykorzystanie potencjału inwestycyjnego strefy B sprawi, iż możliwy do wykorzystania wskaźnik intensywności zabudowy w strefie A będzie niższy, w tym również niższy od wskaźnika intensywności zabudowy ustalonego dla terenu 01 MN2,U.

3. **Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A.** wniósł o rozważenie zmiany zagospodarowania terenu od strony południowej, którego granicą jest linia kolejowa 228. Układ torowy znajdujący się na południe od wspomnianego projektu mpzp komunikuje Port Wojenny Gdynia, PGZ Stocznię Wojenną, Bałtycki Terminal Kontenerowy, a w przyszłości również obszary mieszkaniowe poprzez PKM. Z uwagi na ciągły wzrost przeładunków, a tym samym powiększenie się bazy kontenerowej poprzez tereny obecnie zajmowane przez terminal promowy, a także Centrum Logistyczne znajdujące się w zachodniej części portu, ZMPG S.A. wskazuje, iż w przyszłości może to generować niepotrzebne konflikty na linii mieszkańcy – Port Gdynia.

Kolejną kwestią, na którą ZMPG S.A. zwrócił uwagę, jest długo oczekiwana zarówno przez miasto Gdynia, jak i Port Gdynia – tzw. Droga Czerwona. Projekt planu uwzględnia przebieg Drogi Czerwonej i węzeł zespolony Dolina Logistyczna, jednakże odpowiedzialnym za dokumentację projektową jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, więc możliwym jest, że przebieg i węzeł zespolony może ulec zmianie. Realizacja funkcji mieszkaniowej w tak bliskiej odległości może rodzić konflikt, a nawet w najgorszym wypadku może zastopować realizację Drogi Czerwonej lub węzła zespolonego.

Mając na uwadze powyższe, ZMPG S.A. zwrócił uwagę, iż:

1) W projekcie planu brak informacji o pośrednim sąsiedztwie obszaru z terenami, będącymi w granicy administracyjnej portu morskiego w Gdyni.

2) W kartach terenu 01 MW2,U; 02 U/MW2; 03 U/MW2 od strony układu kolejowego, jeżeli jest to możliwe, wprowadzenie strefy wolnej od zabudowy mieszkaniowej bądź wprowadzenie zapisu o lokalizacji w tym miejscu np. miejsc parkingowych.

3) W karcie terenu 10 KK, 11 KK w pkt 5) ZSADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODROWANIA TERENÓW usunięcie zapisów dotyczących zabudowy mieszkaniowej. Tereny te są przeznaczone pod transport kolejowy.

ZMPG S.A. jest zobowiązany, aby wskazać utrudnienia jakie mogą nastąpić i tym samym wniósł o zmianę zagospodarowania przestrzennego od strony południowej, tak by te uciążliwości maksymalnie zminimalizować.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu uwzględnia założenia Studium i zaproponowane w nim przeznaczenia terenu są właściwe. Teren położony na północ od linii kolejowej 228, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gdyni, znajduje się w strefie miejskiej i stanowi obszar rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Teren położony na południe od linii kolejowej nr 228, zgodnie z polityką miasta określoną w Studium, stanowi strefę portowo-przemysłowo-usługową. Ponadto planowany przystanek Północnej Kolei Aglomeracyjnej predestynuje ten obszar do przeznaczenia go pod przyszłe centrum dzielnicy Pogórze z zabudową mieszkaniowo-usługową. Gdynia jest miastem portowym i współistnienie zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz portu jest wpisane w jej charakter. Zapisy projektu planu uwzględniają istniejące i ewentualne przyszłe uciążliwości wynikające z przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu komunikacyjnego i przemysłowego, które występują lub mogą wystąpić na terenach 01 MW2,U, 02 U/MW2 i 03 U/MW2. Zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 w przypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem na obszarach występowania przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową lub pomieszczeniami niewymagającymi ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów wentylacyjnych itp.).

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie granicy portu morskiego w Gdyni, granice portu oddalone są o ok. 300 m od planowanej na obszarze planu zabudowy.

Ad 1) Brak jest podstaw prawnych by w zapisach planu umieszczać informacje o „strefie pośredniej" bądź o granicach portu, które znajdują się poza granicami planu.

Ad 2) Przeznaczenie terenów 01 MW2,U, 02 U/MW2 i 03 U/MW2 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową jest właściwe i zgodne z polityką przestrzenną miasta zawartą w Studium.

Ad 3) W kartach terenów 10 KK i 11 KK brak jest zapisów dotyczących zabudowy mieszkaniowej.

4. **Stowarzyszenie „Rowerowa Gdynia"** wniosło następujące uwagi:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien gwarantować możliwość utworzenia sieci dróg rowerowych niezależnie od jezdni, które to drogi rowerowe zapewniałyby przewagę czasową dla rowerzystów (brak konieczności czekania za innymi pojazdami, krótsza trasa niż samochody/autobusy). Dotyczy to szczególnie terenów węzłów przesiadkowych, a także terenów mieszkaniowych o wysokiej intensywności zabudowy, gdzie ruch pojazdów samochodowych i autobusowych jest wzmożony.

Zawnioskowano o poszerzenie pasa drogowego na projektowanych drogach w granicach planu z 12 metrów do minimum 13 metrów szerokości. Dotyczy to szczególnie ulicy lokalnej 06 KD-L 1/2, prowadzącej do węzła kolei PKA, która to ulica ma także obsługiwać ruch autobusowy.
W przypadku realizacji dwukierunkowej jezdni o szerokości 6 metrów, dwóch chodników o szerokości 2 metrów i drogi rowerowej o szerokości 2 metrów, nie ma już miejsca w 12-metrowym pasie drogowym na żadną zieleń (nasadzenia drzew) albo ławki. 12-metrowej szerokości pas drogowy byłby także niewystarczający, gdyby 2-metrowej szerokości droga rowerowa miała powstać od strony jezdni, a nie od strony budynku – gdyż taka droga rowerowa powinna być oddzielona od jezdni przynajmniej półmetrowej szerokości opaską (nie należy projektować dróg rowerowych stykających się krawężnikiem bezpośrednio z jezdnią ze względu na konieczność zapewnienia skrajni dla drogi rowerowej – wymagają tego obowiązujące w Gdyni Metropolitalne Standardy Rowerowe). Nie byłoby również miejsca na oddzielenie takiej drogi rowerowej od jezdni pasem zieleni.
12 metrów nie wystarczy także do realizacji pasów rowerowych w obie strony na dwukierunkowej jezdni, gdyż minimalna szerokość pasa rowerowego to 1,5 metra (a więc w sumie dla obu kierunków minimum 3 metry szerokości). Warto tez mieć na uwadze, że szerokość krawężników nie wlicza się do szerokości jezdni albo szerokości chodników, a więc w każdym przypadku brakuje minimum 0,4 metra na realizację infrastruktury drogowej w podstawowym zakresie (dwukierunkowa jezdnia, chodniki i droga rowerowa) w przypadku typowych krawężników o 20-centymetrowej szerokości.
Oprócz tego koniecznie jest zachowanie odpowiedniej separacji ruchu rowerowego od ruchu pieszego – oddzielenie drogi rowerowej od chodnika wyłącznie wąskim krawężnikiem nie jest dopuszczalne. Cytując Metropolitalne Standardy Rowerowe (str. 39): „Ruch rowerowy powinien być odseparowany fizycznie od ruchu pieszego przy pomocy:

a) pasa z kostki betonowej lub kamiennej o większym nachyleniu poprzecznym (5-10%) o szerokości 0,2-0,3 m,

b) specjalnej płytki separacyjnej o fakturze dla osób niewidzących z rowkami odprowadzającymi wodę powierzchniowo (np. Profibeton),

c) pasa zieleni o szerokości min. 1,0 m (ze względów utrzymaniowych),

d) wyjątkowo separatorów U-25 z przerwami na odpływ wody powierzchniowo."

Ten pas separacji nie wlicza się do szerokości drogi rowerowej ani do szerokości chodnika. Jest to kolejne kilkadziesiąt centymetrów, które nie są uwzględnione w 12-metrowej szerokości pasa drogowego.
W związku z powyższym, 13 metrów szerokości to jest minimum, żeby w pasie drogowym zmieścić jezdnię o szerokości 6 metrów oraz infrastrukturę pieszą oraz rowerową. Aby w pasie drogowym zmieścić także pas zieleni oraz elementy małej architektury (ławki, śmietniki), konieczne jest poszerzenie pasa drogowego powyżej 13 metrów szerokości.

2) Projekt nie przewiduje szpalerów drzew wzdłuż projektowanych ulic, co zdaniem Stowarzyszenia powinno być zapisane w planie. Ustalenia takie (wyznaczenie szpalerów drzew) mają miejsce w wielu obowiązujących w Gdyni planach zagospodarowania, na przykład dla terenów koło ulicy Węglowej (1108 Jana z Kolna i projektowana Nowa Węglowa). Szpalery drzew powinny być przewidziane po obu stronach jezdni. Brak szpalerów drzew i zieleni oznacza tworzenie ulic mniej przyjaznych dla pieszych i rowerzystów, większą średnią temperaturę przy podłożu, mniej cienia, a także gorszą retencję wody deszczowej na miejscu. Zieleń wysoka wpływa także na obniżenie hałasu dobiegającego od strony jezdni oraz odczuwalnego stresu.

3) W ramach konsultacji przebiegu linii kolejowej do północnych dzielnic Gdyni oraz do gminy Kosakowo, zorganizowanych w grudniu 2020 r., zaprojektowano otoczenie szeregów przystanków kolei aglomeracyjnej, w tym przystanek PKA na Pogórzu. Częścią tego projektu był zaprojektowany przebieg trasy rowerowej między ulicą Logistyczną a Kontenerową, pomiędzy terenami kolejowymi na północy a Elektrociepłownią Gdyńską na południu. Ta trasa rowerowa (najlepiej w formie oddzielnej drogi rowerowej i chodnika, tak jak to przewidują Standardy Rowerowe) powinna być połączona z projektowanym osiedlem, bez konieczności jechania objazdem przez ul. Pucką. Na rysunku załączonym we wniosku oznaczono miejsca możliwych połączeń rowerowych planowanego osiedla z trasą rowerową po północnej stronie Elektrociepłowni. Celem projektowania połączeń rowerowych jest stworzenie korzyści czasowych w drodze do przystanku kolejowego nie tylko dla mieszkańców projektowanego obszaru. Wiąże się to również z zaplanowaniem przestrzeni pod parkingi dla rowerów z odpowiednim standardem zabezpieczenia przed warunkami atmosferycznymi (zadaszenie, oświetlenie).

Zawnioskowano o ograniczenie możliwości zabudowy na pasie o szerokości około 5-8 metrów na przedłużeniu ogólnodostępnego ciągu pieszego przebiegającego przez obszar planu, w kierunku południowo-zachodnim od zakończenia tej linii aż do granicy planu oraz wyznaczenie w tym miejscu drogi publicznej/ciągu pieszo-rowerowego. Umożliwi to poprowadzenie przez obszar oznaczony jako 01 MW2,U trasy pieszej i rowerowej, która mogłaby mieć swoją dalszą kontynuację w kierunku południowym i prowadziłaby do ulicy Logistycznej. Dzięki oznaczeniu jako droga publiczna, byłaby gwarancją możliwości realizacji publicznej infrastruktury pieszej i rowerowej w tym miejscu. Teren można oznakować w planie podobnie jak ciąg wyznaczony w planie 1108 Jana z Kolna i projektowana Nowa Węglowa – oznaczenie KD-X/ZP (ciąg pieszo-rowerowy z zielenią urządzoną).
Aby wpływ stworzenia tej drogi na powierzchnię użytkową budynków był neutralny, Stowarzyszenie zaproponowało nieznaczne podwyższenie parametrów dopuszczalnej zabudowy na obszarze 01 MW2,U. Alternatywnie zamiast zwiększania wskaźników zabudowy, proponuje zawarcie w planie podobnego zapisu, jak w planie dotyczącym okolic ul. Węglowej: „W obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy dopuszcza się łączenie zabudowy na terenie 01 MW2,U/1 z zabudową na terenie 01 MW2,U/2 w formie pomostu lub kondygnacji nadwieszonej nad poziomem terenu, pod warunkiem zachowania skrajni nad ciągiem pieszo-rowerowym [numer terenu] KD-X/ZP o wysokości nie mniejszej niż 4-5 m". Trasa ta mogłaby się łączyć poza obszarem projektowanego planu z ulicą Logistyczną pod wiaduktem projektowanej trasy linii kolejowej PKA, dzięki czemu możliwa byłaby kontynuacja jazdy rowerem bez pokonywania dużych pochyleń podłużnych, które to pochylenia miałyby miejsce w przypadku realizacji kładki rowerowej albo tunelu rowerowego w okolicy terenów 08 KK albo 10 KK. Duże pochylenia podłużne w ciągu trasy rowerowej są niekorzystne dla atrakcyjności sieci tras rowerowych, więc w przypadku możliwości

uniknięcia pochyleń, należy taką możliwość gruntownie rozważyć.
Przykładowo w wariancie 2 poddanym w 2020 roku pod konsultacje przebiegu kolei do północnych dzielnic Gdyni i gminy Kosakowo, linia kolejowa przebiegałaby na wiadukcie nad ulicą Pucką i Logistyczną, a więc połączenie w tym miejscu drogi rowerowej od strony ul. Unruga z ulicą Logistyczną nie wymagałoby dużych dodatkowych nakładów finansowych na prace ziemne, linia kolejowa byłaby poprowadzona na nasypie, a ze względu na niższą skrajnię pionową nad drogą rowerową (2,5 metra) niż nad jezdnią, możliwe byłoby poprowadzenie tunelu rowerowego w nasypie kolejowym nawet bardziej na wschód niż planowany wiadukt kolejowy nad ul. Logistyczną, bez konieczności tworzenia głębszego tunelu rowerowego ani podnoszenia linii kolejowej. Dlatego też poprowadzenie trasy rowerowej w tym miejscu (okolice ul. Logistycznej) byłoby prawdopodobnie dużo tańsze dla miasta, niż tworzenie kładki/tunelu rowerowego koło terenów 08 KK/09 KK. Plan zagospodarowania powinien umożliwiać tworzenie tańszych i bardziej efektywnych połączeń komunikacyjnych, w tym połączeń rowerowych, mając na uwadze racjonalność wydatków publicznych. Przykładowo ZDiZ w Gdyni szacował w 2018 r. koszt budowy kładki pieszo-rowerowej między ul. Strzelców a ul. Buraczaną na ok. 10 mln złotych – natomiast tunel w nasypie kolejowym, który to nasyp dopiero miałby powstać, byłby z dużym prawdopodobieństwem znacznie tańszy. Warto też zauważyć, że długość proponowanej drogi przez teren 01 MW2/U i jej szerokość wymagałaby dużo mniejszych nakładów finansowych ze strony miasta na wykup gruntów, niż będzie to miało miejsce w przypadku pozostałych projektowanych dróg publicznych o szerokości 12 metrów.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Szerokość min. 12 m w liniach rozgraniczających drogi 06 KD-L 1/2 – drogi publicznej lokalnej, ustalona w projekcie planu miejscowego, jest wystarczająca dla jej realizacji. Projekt planu nie przesądza o szczegółach dotyczących konkretnych rozwiązań projektowych – na rysunku planu wskazany został orientacyjny układ jezdni, który nie jest ustaleniem planu. Projekt planu umożliwia realizację ścieżek bądź tras rowerowych zarówno w liniach rozgraniczających dróg publicznych jak i na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Szczegółowe rozwiązania dotyczące ścieżek bądź tras rowerowych i organizacji ruchu nie dotyczą zakresu ustaleń planu miejscowego i będą rozstrzygane na etapie uzgadniania projektu budowlanego i uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Ad 2) Zgodnie z zapisami projektu planu należy wprowadzić zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich w liniach rozgraniczających 07 KD-D 1/2 – drodze publicznej dojazdowej. W pozostałych drogach wyznaczonych w projekcie planu: 05 KD-Z 2/2 – droga publiczna zbiorcza i 06 KD-L 1/2 – droga publiczna lokalna, brak uzasadnienia dla nakazu wprowadzania zadrzewień przyulicznych z uwagi na:

- fragment drogi 05 KD-Z 2/2, który objęty jest granicami sporządzanego planu miejscowego stanowi pas terenu, na którym znajduje się istniejący chodnik, oświetlenie przyuliczne oraz liczne sieci uzbrojenia podziemnego;
- nowo projektowana droga 06 KD-L 1/2 stanowić będzie fragment pętli ulicznej dla autobusów, a docelowo również trolejbusów. Z uwagi na potrzebę uwzględnienia przyszłych trakcji elektrycznych, nie jest wskazane wprowadzanie nasadzeń zieleni wysokiej przed docelowym urządzeniem przedmiotowej drogi.

Projekt planu umożliwia wprowadzanie zadrzewień przyulicznych w liniach rozgraniczających dróg 05 KD-Z 2/2 i 06 KD-L 1/2, jednak nakaz jej wprowadzania w przedmiotowych drogach nie znajduje uzasadnienia.

Ad 3) W projekcie planu wyznaczone zostały główne trasy rowerowe, a ich przebieg wskazany został jako orientacyjny. Nakaz realizacji kolejnej trasy rowerowej na terenie prywatnym, równolegle do pasa drogowego ul. Puckiej, w skład którego wchodzi główna trasa rowerowa, oraz nowo projektowanej drogi publicznej 06 KD-L, nie znajduje uzasadnienia. Projekt planu umożliwia realizację ścieżek bądź tras rowerowych zarówno w liniach rozgraniczających dróg publicznych jak i na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Szczegółowe rozwiązania projektowe zostaną wyłonione na etapie sporządzania dokumentacji projektowych inwestycji drogowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/1258/22

Rady Miasta Gdyni

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

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

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Pogórze w Gdyni, rejon ulic adm. J. Unruga i Puckiej, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) inwestycje w zakresie budowy i rozbudowy układu komunikacyjnego:

a) budowa i rozbudowa drogi zbiorczej – 05 KD-Z 2/2 – ul. adm. J. Unruga,

b) budowa i rozbudowa drogi lokalnej – 06 KD-L 1/2,

c) budowa i rozbudowa drogi dojazdowej – 07 KD-D 1/2;

2) inwestycje w zakresie budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:

a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej, w tym w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1.

2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/1258/22
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 kwietnia 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne tworzone dla planu