



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 17 grudnia 2015 r.

Poz. 4322

UCHWAŁA NR XIII/254/15 RADY MIASTA GDYNI

z dnia 28 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.¹⁾) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXVIII/799/14 z dnia 15 stycznia 2014 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XI/190/15 z dnia 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli, uchwalonego uchwałą nr XXXIX/858/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 stycznia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 9 kwietnia 2010 r. Nr 51 poz. 899). Zmiana oznaczona jest numerem ewidencyjnym 2205z i obejmuje obszar o powierzchni 4,49 ha, którego granice obejmują teren oznaczony symbolem 01 MN1-R – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Do części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 w ust. 1 dotychczasowy pkt. 2 otrzymuje brzmienie:

„2) Tereny zabudowy usługowej:

a) U – **Zabudowa usługowa**

b) UZ – **Usługi zdrowia**

Usługi z zakresu opieki zdrowotnej i pomocy społecznej

c) US – **Usługi sportu i rekreacji**”;

2) w § 12 w dotychczasowym pkt. 2, dodaje się lit. d o brzmieniu:

„d) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.; budynek nie powinien przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu”;

3) w § 13 w ust. 1 dotychczasowa karta terenu nr 01 MN1-R otrzymuje brzmienie:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265 i poz. 1434.

„1. KARTA TERENU O NUMERZE 01**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2205**

1) POWIERZCHNIA – 4,49 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1-R – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA

Dopuszcza się lokalizację usług zdrowia – ośrodka terapii i rozwoju dla osób niepełnosprawnych, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług zdrowia na terenach zabudowy mieszkaniowej – MN1-R,UZ.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i terenów domów opieki społecznej;
- b) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy wynikające z uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- c) ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni;
- d) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania istniejących drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – nie ustala się – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy,
- dla usług zdrowia – do 0,1, przy czym do obliczeń uwzględnia się, oznaczony na rysunku planu, obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy:

- i) dla dz. nr 549 – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze i do 176,0 m n.p.m.,
- ii) dla dz. nr 550 – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze i do 175,0 m n.p.m.,

- szerokość elewacji:

- i) dla zabudowy mieszkaniowej – elewacja frontowa – do 18,0 m,
- ii) dla usług zdrowia – szerokość elewacji budynków lub ich każdej części o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych – do 35,0 m; dopuszcza się łączenie budynków lub ich części o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych parterowymi łącznikami;

c) rodzaj dachu – stromy o kącie nachylenia połaci 35 - 45; ustala się jednakowe nachylenie dachów z tolerancją $\pm 3^\circ$; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu, dopuszcza się lukarny przekryte dachem o spadku nawiązującym do spadku głównej połaci dachu; dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków, na powierzchniach nieprzekraczających 20 % powierzchni całego rzutu budynku, oraz na garażach i budynkach gospodarczych, których powierzchnia rzutu nie przekracza 25,0 m²;

- d) materiały elewacyjne – tradycyjne, tj. tynk, cegła, drewno, kamień; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych; dopuszcza się stosowanie innych materiałów, z których wykonane są urządzenia produkujące energię (ściany solarne, kolektory słoneczne), pod warunkiem zminimalizowania ingerencji w krajobraz i tradycyjną architekturę regionu;
- e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe, odcienie bieli, beżu, kremowe lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych; w przypadku zastosowania urządzeń produkujących energię na części elewacji (ściany solarne, kolektory słoneczne) dopuszcza się inne kolory tych urządzeń dostosowane do kolorystyki całej elewacji;
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy: 15,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdno 37 KD-X – zgodnie z rysunkiem planu;
- g) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – do 350 m²,
 - dla usług zdrowia – do 1500 m²;
- h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń uwzględnia się, oznaczony na rysunku planu, obszar wyłączony z zabudowy – przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni;
- i) rzuty budynków mieszkalnych należy projektować jako prostokątne, o zalecanym stosunku boków ok. 1:1,5; dopuszcza się rzut w formie litery „L” lub inny zawierający kąty proste;
- j) nie dopuszcza się realizacji:
 - dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej,
 - domu jednorodzinnego i usług zdrowia na jednej działce budowlanej;
- k) sposób sytuowania budynków z zakresu usług zdrowia powinien nawiązywać do układu zabudowy charakterystycznego dla siedlisk rolniczych;
- l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 000 m².

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ul. Wiczlińskiej poprzez ciąg pieszo-jezdny 37 KD-X; dopuszcza się dojazd przez obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu - do zagospodarowania w formie zieleni;
- b) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
 - dla usług zdrowia – min. 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
- c) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
 - dla usług zdrowia – min. 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej podstawowej; zaleca się zabezpieczenie miejsc postojowych dla rowerów przed czynnikami atmosferycznymi poprzez zadaszenie lub usytuowanie wewnątrz budynków;

d) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się studnie;

e) odprowadzanie wód opadowych:

- wody opadowe retencjonować w granicach własnych działek,
- zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny leśne;

f) elektroenergetyka:

- zasilanie z sieci elektroenergetycznej po rozbudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, nowoprojektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV,
- dopuszcza się realizację nowoprojektowanych stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych; szczegółowe lokalizacje, wielkości działek oraz typy stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej, zaleca się realizację wbudowanych stacji transformatorowych w liczbie niezbędnej do zasilenia projektowanej zabudowy – w uzgodnieniu z gestorem sieci;

g) zaopatrzenie w ciepło:

- z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,
- dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:

- i) obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
- ii) obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,

- dopuszcza się stosowanie kotłów olejowych lub retortowych, automatycznych kotłów węglowych co najmniej klasy 3, posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów, w obiektach w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłej lub gazowej,
- dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
- dopuszcza się stosowanie kominków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że nie będą one stanowiły jedyne lub podstawowe źródła ciepła;

h) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2, pkt. 2, 5, 7, 8, 9.

9) STAWKA PROCENTOWA – 30 %.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.”;

4) w § 14 dotychczasowy ust. 2 otrzymuje brzmienie:

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,
- 4) strefy dopuszczalnej lokalizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej,
- 5) strefy dopuszczalnej lokalizacji usług zdrowia na terenach zabudowy mieszkaniowej,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 7) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi,
- 8) trasy i ścieżki rowerowe,
- 9) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
- 10) cieki, oczka wodne do zachowania,
- 11) lokalizacje zbiorników retencyjnych,
- 12) strefa kontrolowana projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.”.

§ 3.1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

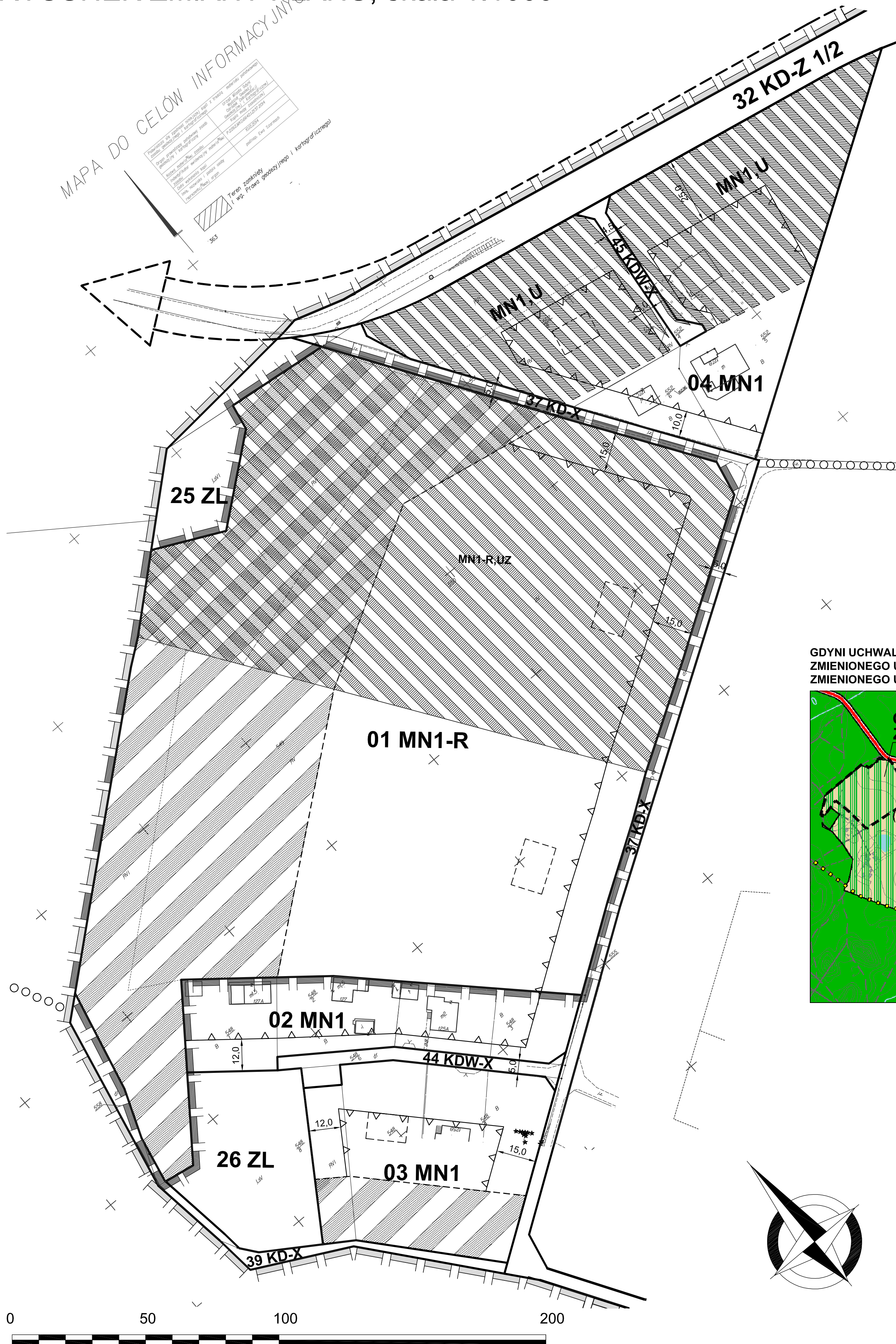
2. W granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu miejscowego traci moc część graficzna –rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ulicy Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli, uchwalonego uchwałą nr XXXIX/858/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 stycznia 2010 r.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Gdyni

**Zygmunt Zmuda-
Trzebiatowski**

RYSUNEK ZMIANY PLANU, skala 1:1000



MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

Przebieg linii komunikacyjnych	Przebieg linii energetycznych	Przebieg linii wodociągowej	Przebieg linii kanalizacyjnej
Przebieg linii ciepłowniczej	Przebieg linii gazowej	Przebieg linii telekomunikacyjnej	Przebieg linii inżynierskiej
Przebieg linii kolejowej	Przebieg linii drożypodziemnej	Przebieg linii wodostawczej	Przebieg linii inżynierskiej
Przebieg linii inżynierskiej	Przebieg linii inżynierskiej	Przebieg linii inżynierskiej	Przebieg linii inżynierskiej

Tereny zabudowy i zagospodarowania terenu

OZNACZENIA USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
- SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU
- 01 MN1** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MN1-R** ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA
- MN1-R-UZ** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN1-R-UZ** STREFY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI USŁUG ZDROWIA NA TERENACH ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

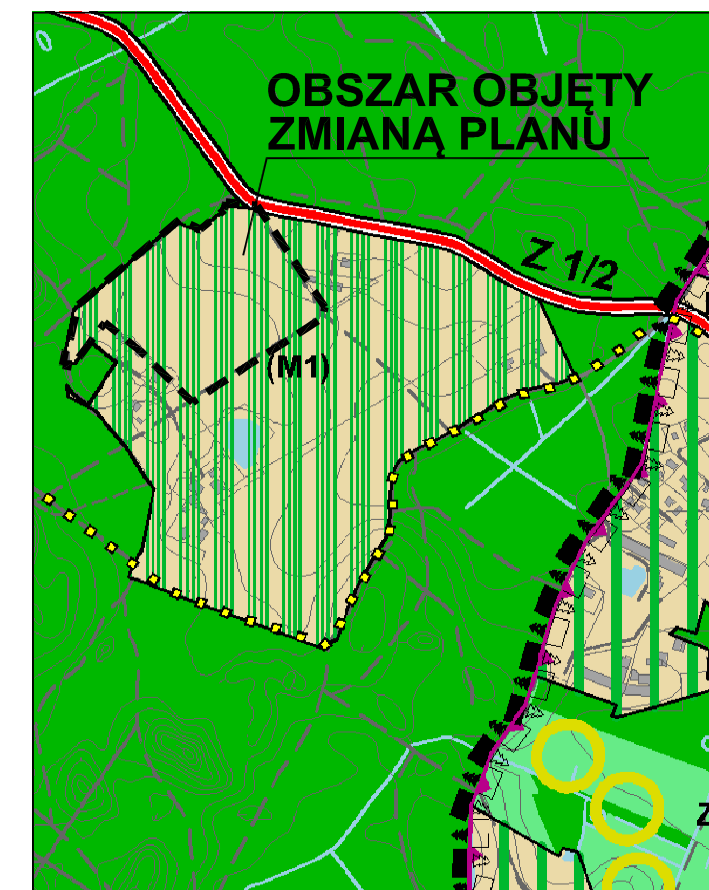
WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI

INFORMACJE I ZALECENIA

- PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

GDYNI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVIII/799/14 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 15 STYCZNIA 2014 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XI/190/15 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 26 SIERNIA 2015 R.



- LEGENDA**
- STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN**
- STREFY URBANISTYCZNE
- strefa przedmieść
- ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA**
- tereny leśne w granicach Gdyni
- MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ**
- tereny o minimalnym udziale 80% powierzchni biologicznie czynnej (PBC)
- STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW**
- (U), (M2)... obszary rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**
- M1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych
- TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI**
- (przedstawione na rysunku schematy projektowanych węzłów mają charakter poglądowy i nie należy uznać ich za przesądzony)
- drogi zbiorcze - klasy Z (linia przerywana oznaczona przebieg warstwowy)
- ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM**
- OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY
 - Trójmiejski Park Krajobrazowy

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI ul. T. Wendy 7/9, 81-341 Gdynia	
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY CHWARZNO-WICZLINO W GDYNI, REJON ULICY WICZLIŃSKIEJ I TZW. WIELKIEJ ROLI	
NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK ZMIANY PLANU
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Alicja Kowalska - POIU nr G - 138/2002
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Agnieszka Sosik - POIU nr G - 270/2010
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Otruszevska POM/0247/POOS/09
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagiń mgr Gabriela Flutowska
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne nr 1862, POIU nr G - 151/2002
PLAN NR	2205z
DATA	październik 2015
SKALA	1:1000
NR RYS.	1