



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 15 grudnia 2016 r.

Poz. 4442

### UCHWAŁA NR XXV/607/16 RADY MIASTA GDYNI

z dnia 26 października 2016 r.

#### **w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.<sup>1)</sup>) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) Rada Miasta Gdyni uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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. i uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza oznaczony numerem ewidencyjnym 1203 obejmujący obszar o powierzchni 0,63 ha, którego granice obejmują działki nr 789, 787, 752, 782, 786 oraz 868, obręb 0016, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami jednocyfrowymi od 1 do 4 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca**

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250.

### 3) Tereny komunikacji:

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

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

3. Funkcja wyłączona jest to użytkowanie niepożądane na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczone.

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

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich 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.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
- 2) ochrona dziedzictwa kulturowego, walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego poprzez określenie zasad ich ochrony, ograniczenie intensywności i gabarytów nowej zabudowy oraz nakaz nawiązania pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy historycznej w otoczeniu;
- 3) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
- 4) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców.

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 kulturowego chronione na podstawie odrębnych przepisów.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją.

3. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, 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 oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1083 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 929 z dnia 8 lutego 1985 r.) – obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- a) w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów o powierzchni do 0,6 m<sup>2</sup>, umieszczonych na budynku, związanych z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy, przy czym dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę;
  - b) w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków ustala się, że ogrodzenia od strony ulic, placów oraz publicznych ciągów pieszych powinny być dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane; wymagane jest nawiązanie do stylistyki ogrodzeń okresu międzywojennego oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów;
- 2) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych wg poniższych zasad:
- a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
    - i) budynek willi Magdaleny Łosiowej, ul. Korzeniowskiego 7;
  - b) **budowle obronne o walorach kulturowych** obejmujące:
    - i) schron podziemny (tunelowy), Bulwar Nadmorski, częściowo schron znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
  - c) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki oraz zabytkowych elementów zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku takich jak ogrodzenia i obiekty małej architektury; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej, tradycyjnej formy tych elementów;
  - d) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;
  - e) obowiązuje ochrona formy budowli obronnej wymienionej w pkt. 2 lit. b; dopuszcza się zmianę funkcji w/w obiekcie i jego adaptację na inne cele; dopuszcza się ingerencję w strukturę budowli;
  - f) 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 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) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują fragment drogi publicznej – ul. J. Korzeniowskiego;
- 2) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
  - a) stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych;
  - b) stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

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

2. Gabaryty i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych (sytuowanych na okres do 120 dni) powinny być zgodne z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w kartach terenów.

§ 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) wzdłuż ul. J. Korzeniowskiego przebiega granica pasa ochronnego, wskazana na rysunku planu. Przebieg granicy określa zarządzenie nr 18 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 grudnia 2004 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta Gdyni. W pasie nadbrzeżnym, składającym się z pasa technicznego i pasa ochronnego obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;
- 2) ustala się strefę ochrony klifu będącą pasem terenu od podnóża klifu do ok. 20-metrowej ekwidystanty od górnej krawędzi klifu w kierunku łądu, oznaczoną na rysunku planu.

W strefie ochrony klifu obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i budowli oraz realizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem niezbędnych, odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych i ewentualnych tarasów widokowych oraz obiektów służących zapewnieniu stateczności klifu;

- 3) w sąsiedztwie terenu objętego planem występuje teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, ujęty na Mapie i rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi w skali 1:10000 dla terenu miasta Gdyni oraz w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO, oznaczony informacyjnie na rysunku planu:
  - a) nr 77105 – osuwisko aktywne ciągle, aktywne okresowo, nieaktywne; występują skomplikowane warunki gruntowe.

Zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych na terenie osuwiska i w jego sąsiedztwie;

- 4) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Zespół Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym), w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

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

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

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być 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 istniejącą drogę – ul. J. Korzeniowskiego;
- 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
  - a) rozbudowa drogi publicznej lokalnej (poszerzenie chodnika) 4 KD-L 1/2 (ul. J. Korzeniowskiego) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem;
- 3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,

- w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy o powierzchni użytkowej przekraczającej 25 m<sup>2</sup>, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, według wskaźników właściwych dla obiektów usług,
- w przypadku przebudowy zabudowy istniejącej objętej ochroną konserwatorską – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

b) obiekty usług:

- 2-4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
- należy zapewnić 1 stanowisko postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk jest większa niż 2,
- w przypadku przebudowy zabudowy istniejącej objętej ochroną konserwatorską – przynajmniej utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych;

4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:

- a) obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;

5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.

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

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzanie wód opadowych:

- a) do kanalizacji deszczowej (konieczna budowa kanalizacji w ul. J. Korzeniowskiego) przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ lub zagospodarować w granicach własnych działek, z zastrzeżeniem lit. b;

- b) zakaz odprowadzania wód opadowych w strefie ochrony klifu; poza strefą dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na teren osuwiska lub uaktywnienia ruchów masowych na terenie osuwiska i w jego sąsiedztwie;

4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

5) zaopatrzenie w ciepło:

- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;

b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla jako paliwa, w przypadku:

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

- c) w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej lub gazowej dopuszcza się w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, stosowanie kotłów węglowych posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów;

6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej wymaga zastosowania rozwiązań eliminujących negatywny wpływ na obiekty w granicach zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry wpisanego do rejestru zabytków; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych

stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;

- 8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
- 9) inne zasady:
  - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c;
  - b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdných, pieszych, pieszo-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 wolno stojących 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 nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

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

§ 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 13. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej, przy czym do powierzchni całkowitej należy doliczyć również powierzchnię antresol;
- 2) „**dopuszczalnej wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
  - a) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połączy dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliższej położonego krawężnika a w przypadku jego braku od rzędnej najbliższej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy;
  - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;

- 4) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
  - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
- 5) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
- 6) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 7) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
- 8) „**wskaźnik złożoności bryły budynku**” określa stopień rozczłonkowania bryły budynku i składa się z trzech części (wyrażonych liczbowo):
- pierwsza część określa liczbę elementarnych brył geometrycznych, które składają się na całość bryły budynku – do obliczeń wlicza się wszystkie części podstawowe budynku i części dodane wystające przed mur więcej niż 50 cm,
  - druga część określa liczbę załamań linii łamanej stanowiącej obrys rzutu budynku – do obliczeń przyjmuje się wszystkie punkty załamań linii odległe od siebie o więcej niż 50 cm,
  - trzecia część określa liczbę załamań linii łamanej stanowiącej obrys fasady frontowej budynku – do obliczeń przyjmuje się wszystkie załamania widoczne we wszystkich planach fasady frontowej; nie liczy się występow muru poniżej 50 cm.

#### § 14. 1. KARTA TERENU O NUMERZE 1

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1203

- 1) POWIERZCHNIA – 0,41 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - b) na terenie nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pni, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 75% powierzchni biologicznie czynnej.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) teren położony jest w granicach zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
  - b) ustala się ochronę konserwatorską obiektu historycznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2:
    - budowla obronna o walorach kulturowych:

- i) schron podziemny (tunelowy), Bulwar Nadmorski, częściowo schron znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem;
- c) ustala się wymóg nawiązania formą architektoniczną nowej zabudowy do zrealizowanej w 1936 r. willi Magdaleny Łosiowej (ul. J. Korzeniowskiego 7); rzuty budynków winny zachować kąty 90°; dopuszcza się zaokrąglenia narożników, balkonów i wykuszy; w projekcie budowlanym należy przedstawić zamierzenie inwestycyjne w rozwinięciu pierzei ulicy, obejmując przynajmniej bezpośrednio sąsiadującą zabudowę.

#### 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,4;
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
  - wysokość zabudowy – do 10,5 m od poziomu ul. J. Korzeniowskiego i do 3 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maksymalnie 40% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji oraz jej wycofania od strony frontu działki, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wysokości trzeciej kondygnacji,
  - szerokość elewacji frontowej – do 15 m, dopuszcza się realizację budynku o szerokości elewacji frontowej do 20 m, pod warunkiem rozczłonkowania bryły budynku polegającym na wycofaniu 50% – 60% powierzchni elewacji frontowej na odległość co najmniej 0,8 m oraz dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej do 29 m w części parterowej budynku,
  - szerokość elewacji bocznej – do 12 m, dopuszcza się realizację budynku o szerokości elewacji bocznej do 23 m, pod warunkiem rozczłonkowania bryły budynku polegającym na wycofaniu 40% – 90% powierzchni elewacji bocznej na odległość co najmniej 0,8 m,
  - rodzaj dachu – płaski;
- c) kolorystyka budynków – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - przednia – zmienna od 6 m do 8,6 m od linii rozgraniczającej drogi 4 KD-L 1/2 – ul. J. Korzeniowskiego – zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy zadaszeniami i pergolami, wysuniętymi przed frontowe elewacje budynków,
  - tylna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - boczne – 4 m, 8 m od granicy działek – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

#### 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu;
- b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu) – 1500 m<sup>2</sup>;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

#### 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) część terenu znajduje się w strefie ochrony klifu – obowiązują zasady § 8 ust. 1 pkt 2;
- c) teren znajduje się w sąsiedztwie osuwiska nr 77105 – obowiązują zasady określone § 8 ust. 1 pkt 3;



d) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

#### 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od drogi 4 KD-L 1/2 – ul. J. Korzeniowskiego oraz ul. J. Korzeniowskiego (poza obszarem objętym niniejszym planem);
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

#### 9) INNE ZAPISY

- a) zalecany wskaźnik złożoności bryły budynków (domów jednorodzinnych): 3-4 / 8-16 / 8-16.

### 2. KARTA TERENU O NUMERZE 2

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1203

1) POWIERZCHNIA – 0,10 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

#### **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- b) na terenie nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pni, należy pozostawić teren na obecnym poziomie oraz zachować min. 75% powierzchni biologicznie czynnej, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnej z historycznym obrysem Starego Dworu.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w granicach zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) nowy budynek przy ul. J. Korzeniowskiego 12 (część dawnego folwarku na Kamiennej Górze – tzw. Stary Dwór) powinien nawiązywać usytuowaniem i formą architektoniczną do historycznego budynku Starego Dworu, którego lokalizację wskazano informacyjnie na rysunku planu.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,5;
- b) dopuszczalne gabaryty budynku:
  - wysokość zabudowy – do 9 m od poziomu ul. J. Korzeniowskiego i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnacja w poddaszu,
  - szerokość elewacji frontowej – do 15 m,
  - szerokość elewacji bocznej – do 12 m,
  - rodzaj dachu – dwuspadowy; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową;
- c) kolorystyka budynku: odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - przednia – zmienna od 3 m do 7 m od linii rozgraniczającej ul. J. Korzeniowskiego – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się korektę przedniej linii zabudowy w dostosowaniu do fundamentów historycznego budynku Starego Dworu,
  - tylna – 4 m od granicy działki – zgodnie z rysunkiem planu;

- e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
  - g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m<sup>2</sup>.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w sąsiedztwie osuwiska nr 77105 – obowiązują zasady określone § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ul. J. Korzeniowskiego (poza obszarem objętym niniejszym planem) oraz od ulicy dojazdowej (poza obszarem objętym niniejszym planem), przylegającej do południowo-wschodniej granicy działki nr 752;
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **INNE ZAPISY**
- a) zalecany wskaźnik złożoności bryły budynków (domów jednorodzinnych): 2-4 / 8-16 / 8-16.

### **3. KARTA TERENU O NUMERZE 3**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1203**

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,11 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA**
- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) teren położony jest w granicach zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
  - b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
    - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      - i) willa Magdaleny Łosiowej, ul. J. Korzeniowskiego 7.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność, gabaryty i linie zabudowy – adaptacja zabytkowego obiektu z zakazem jego rozbudowy i nadbudowy;
  - b) kolorystyka budynku – odcienie bieli, szarości, beżu lub kolorystyka wynikająca z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno);
  - c) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej.

**6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

**7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) teren znajduje się w sąsiedztwie osuwiska nr 77105 – obowiązują zasady określone § 8 ust. 1 pkt 3;

c) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

**8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**

a) dojazd od ul. J. Korzeniowskiego (poza obszarem objętym niniejszym planem) oraz od ul. W. Stwosza (poza obszarem objętym niniejszym planem);

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;

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

**9) INNE ZAPISY – nie ustala się.****4. KARTA TERENU O NUMERZE 4****DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1203**

1) POWIERZCHNIA – 0,01 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

**KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – część ul. J. Korzeniowskiego**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.

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

7) INNE ZAPISY

a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;

b) teren znajduje się w sąsiedztwie osuwiska nr 77105 – obowiązują zasady określone § 8 ust. 1 pkt 3;

c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

**§ 15. 1.** Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza, 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) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
- 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską – budowla obronna o walorach kulturowych – schron podziemny (tunelowy);
- 7) historyczne podziały parcelacyjne – do zachowania;
- 8) drzewa do zachowania;
- 9) granice strefy ochrony klifu.

Ponadto na rysunku planu zestawiono w formie tabelarycznej wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

**§ 16. 1.** Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 17. 1.** W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XXXII/754/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 czerwca 2005 r., zmienionego uchwałą nr XXXII/717/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 maja 2009 r., zmienionego uchwałą nr XLVI/1080/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 29 września 2010 r.

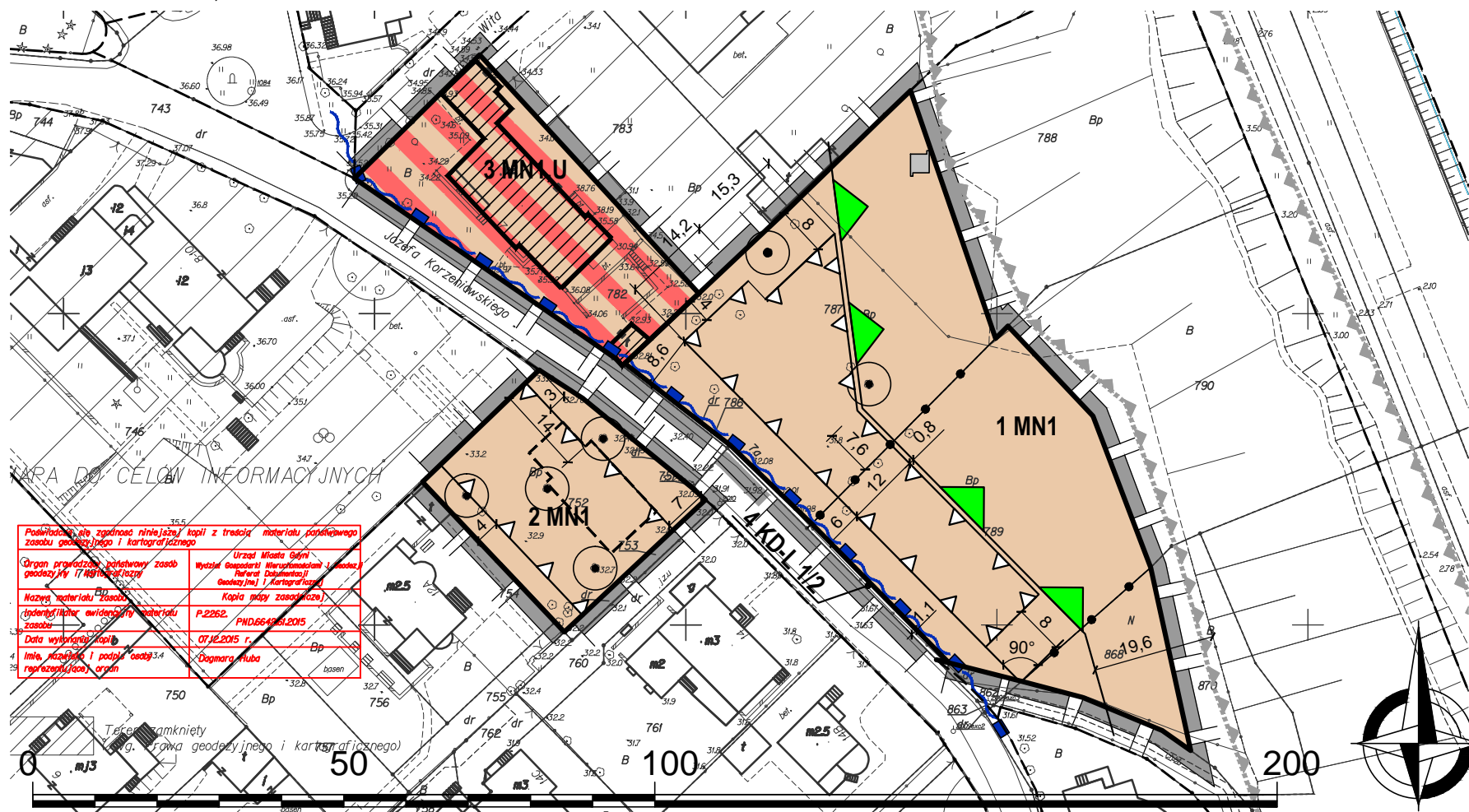
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Gdyni

**Joanna Zielińska**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 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 SIERPNI 2015 R.

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000



KARTA DOKUMENTACYJNA

Podpisano, że zgodność niniejszej kopii z treścią materiału planującego	Urząd Miasta Gdyni
Organ prowadzący projektowy zespół geodezyjny i kartograficzny	Wydział Gospodarki Mieszkalnictwem i Usługami Publicznymi (Geodezja i Kartografia)
Nazwa materiału planującego	Kopie planu zagospodarowania
Systemy inżynierskie i geodezyjne	P.2262, PND.06.03.2015
Data wydania kopii	07.10.2015 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby odpowiedzialnej za kopię	Dagmara Huba

**OZNACZENIA**

**USTALENIA PLANU**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

**OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**

- SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
- SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

**TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

**MN1** ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

**TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

**U** ZABUDOWA USŁUGOWA

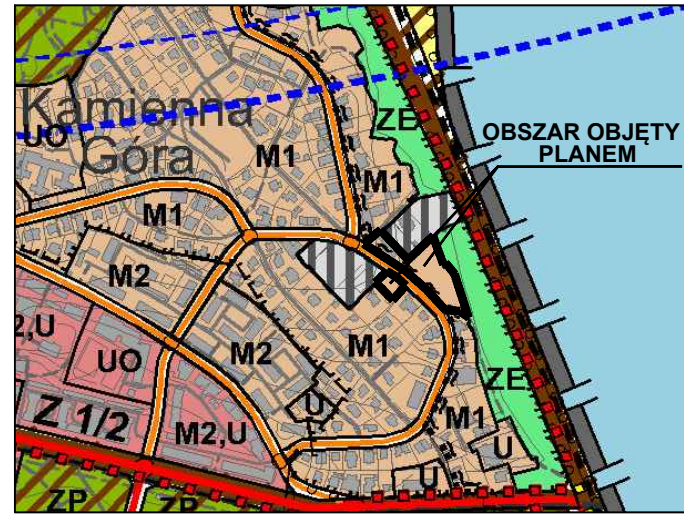
**TERENY KOMUNIKACJI**

**KD-L j/p** DROGI PUBLICZNE LOKALNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)

**WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

▲ ▲ ▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA A
- OBIEKTY O WYSOKICH WALORACH KULTUROWYCH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - BUDOWLE OBRONNE O WALORACH KULTUROWYCH - SCHRON PODZIEMNY (TUNELOWY)
- HISTORYCZNE PODZIAŁY PARCELACYJNE - DO ZACHOWANIA
- DRZEWA DO ZACHOWANIA
- GRANICE STREFY OCHRONY KLIFU
- GRANICE PASA OCHRONNEGO
- GRANICE OSUWISKA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBRYŚ FUNDAMENTÓW STAREGO DWORU (ORIENTACYJNY)



**LEGENDA**

- STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN STREFY URBANISTYCZNE
  - strefa miejska
- STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW
  - U, M2... obszary istniejącej zabudowy
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
    - M1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych
  - TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
    - ważniejsze drogi lokalne - klasy L
  - ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM
    - TERENY PORTÓW I PRZYSTANI, OCHRONA BRZEGU MORSKIEGO
      - granice pasa ochronnego brzegu morskiego

**WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

<b>1</b> MN1	0,4	0,25	<b>2</b> MN1	0,5	0,25
		50%			50%
	0,41 ha	10,5 m		0,10 ha	9 m
<b>3</b> MN1,U	-	-	<b>A</b> B	2	3
		30%		4	5
	0,11 ha	-			

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

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY KAMIENNA GÓRA W GDYNI, REJON ULIC J. KORZENIOWSKIEGO ORAZ W. STWOSZA**

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Iwona Markešić	POIU nr G-246/2008	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Sylwia Michałkiewicz	POIU nr G-216/2006	mgr Łukasz Nowak
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Butkiewicz		
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagiń		
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr.urbanistyczne nr 1662, POIU nr G-151/2002		
PLAN NR	<b>1203</b>	DATA	październik 2016
		SKALA	1:1000
		NR RYS.	<b>1</b>

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/607/16

Rady Miasta Gdyni

z dnia 26 października 2016 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 6 lipca 2016 r. do 26 lipca 2016 r.

Do projektu planu miejscowego zostały złożone 3 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 9 sierpnia 2016 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 5028/16/VII/U z dnia 30 sierpnia 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu: 2 uwzględnił w części, 1 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza, które wniosły następujące osoby:

1. Paweł Maczan reprezentowany przez Jarosława Zimnawoda – data wpływu 02.08.2016 r.
2. Katarzyna i Krzysztof Borusowscy reprezentowani przez radcę prawnego Urszulę Rybszleger – data wpływu 05.08.2016 r.
3. Barbara Urbaś – data wpływu 09.08.2016 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Paweł Maczan** reprezentowany przez Jarosława Zimnawoda wniósł o ustanowienie i ujęcie w projekcie planu dojazdu do nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 12A, której jest właścicielem (dz. nr 754, 755, 756, 757) oraz nieruchomości sąsiadów: ul. Korzeniowskiego 14A i 14C (dz. nr 762, 763, 764).

Poinformował, że od wielu lat jest właścicielem nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 12A i nie posiada dojazdu do swojej posesji. W tej samej sytuacji są właściciele nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 14A i 14C. Są w dramatycznej sytuacji.

Urząd Miasta Gdyni próbuje wszcząć postępowanie wywłaszczeniowe dot. dz. nr 760 – działki drogowej, która jest bez możliwości przejazdu. Sprawa o wywłaszczenie nie może się zacząć, gdyż nie są uregulowane (prawdopodobnie celowo) sprawy spadkowo-własnościowe, nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 14. Na taką sytuację Gmina nie ma żadnego wpływu a sprawa pozostaje nierozwiązywalna, co prowadzi do ogromnych dramatów mieszkańców.

Nieruchomości niszczeją. Budynek przy ul. Korzeniowskiego 12A kwalifikuje się do remontu lecz bez dojazdu jest to niemożliwe. Urąga to godności normalnego życia i eksploatacji wymienionych nieruchomości. Na braku możliwości inwestowania przez mieszkańców w swoje posesje traci też Gmina.

Na uregulowanie dojazdu do swoich nieruchomości i ujęcie go w projekcie planu miejscowego zaproponował pas gminnej działki nr 752 o szerokości ok. 2,4 m, wzdłuż działki drogowej nr 753.

Takie rozwiązanie pozwoli uregulować, długo wyczekiwaną sprawę prawnego i rzeczywistego dostępu nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 12A, 14A i 14C do drogi publicznej.

Nadmienił, że złożone zostało kolejne pismo (nr 89207/2016) do Prezydenta Miasta Gdyni z prośbą o pomoc w rozwiązaniu i zakończeniu postępowań związanych z brakiem dojazdu do przedmiotowych posesji.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni uchwalony w roku 2005 przewidywał dojazd do nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 12A, 14A i 14C poprzez ciąg pieszojezdny 94 KDW-X obejmujący działkę nr 760 należącą do właścicieli nieruchomości sąsiedniej przy ul. Korzeniowskiego 14. Został on wydzielony w planie zgodnie z założeniami sformułowanymi w dokumentach z okresu przedwojennego.

W wyniku stwierdzenia przez WSA w 2007 r. nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni, w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 94 KDW-X oraz ze względu na konieczność rozwiązania kwestii dojazdu do nieruchomości położonych przy ul. Korzeniowskiego 12A, 14A, 14C Rada Miasta Gdyni zmieniła ww. plan ustanawiając drogę publiczną oznaczoną w planie symbolem 94 KD-D, która obejmuje działkę 753 oraz części działek



760 i 755.

Rozwiązanie problemu dojazdu jest możliwe poprzez realizację wyznaczonej w planie publicznej drogi dojazdowej.

Zaproponowane w uwadze poszerzenie drogi 94 KD-D kosztem działki nr 752 nie rozwiązałyby w pełni problemu dojazdu do nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 14A i 14C, które nadal nie miałyby dostępu do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości przy ul. Korzeniowskiego 14A i 14C wymagałby udrożnienia dojazdu przez działkę 755 – co zostało zadeklarowane w odrębnym liście przez pełnomocnika właściciela, nieposiadającego jednakże upoważnienia do składania oświadczeń woli w zakresie rozporządzania nieruchomością.

Wydzielenie to utrudniłoby zakładane w projekcie planu odtworzenie Starego Dworu i zachowanie drzewa objętego ochroną w projekcie planu oraz wymagałoby uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

W obecnej procedurze sporządzania planu miejscowego nie jest możliwe ustalenie nowego docelowego dojazdu, w tym rezygnacja z realizacji drogi dojazdowej 94 KD-D, która znajduje się poza granicami opracowania projektu planu.

2. **Katarzyna i Krzysztof Borusowscy** reprezentowani przez radcę prawnego Urszulę Rybszleger wnieśli o:

1) Nadanie postanowieniu § 14 ust. 1 pkt 4 lit. c następującej treści: „ustala się wymóg nawiązania formą architektoniczną nowej zabudowy do zrealizowanej w 1936 r. willi Magdaleny Łosiowej (ul. Korzeniowskiego); rzuty budynków winny zachować kąty 90°; dopuszcza się zaokrąglenia narożników, balkonów i wykuszy oraz sytuowanie zadaszeń i pergoli w granicy z działką; w projekcie budowlanym należy przedstawić zamierzenie inwestycyjne w rozwinięciu pierzei ulicy, obejmując przynajmniej bezpośrednio sąsiadującą zabudowę”;

2) Nadanie postanowieniu § 14 ust. 1 pkt 5 lit. b tiret drugie następującej treści: „szerokość elewacji frontowej – do 15 m, dopuszcza się realizację budynku o szerokości elewacji frontowej do 29 m, pod warunkiem rozczłonkowania bryły budynku polegającym na wycofaniu 50% - 60% powierzchni elewacji frontowej na odległość co najmniej 0,8 m”;

3) Nadanie postanowieniu § 14 ust. 1 pkt 5 lit. b tiret trzecie następującej treści: „szerokość elewacji bocznej – do 12 m, dopuszcza się realizację budynku o szerokości elewacji bocznej do 23 m, pod warunkiem rozczłonkowania bryły budynku polegającym na wycofaniu 40% - 90% powierzchni elewacji bocznej na odległość co najmniej 0,8 m”;

4) Nadanie postanowieniu § 14 ust. 1 pkt 5 lit. d tiret trzecie (nieprzekraczalne linie zabudowy) następującej treści: „boczne – 4 m od granicy działek – zgodnie z rysunkiem planu”.

Składający uwagę podkreślili, że Kamienna Góra powinna dzięki zmianie planu nie tylko zyskać na podniesieniu efektywności wykorzystania przestrzeni, ale również wzmocnić tożsamość przestrzeni lokalnej, a poprzez nawiązanie do pomnikowych obiektów architektury modernistycznej poprawić w sposób trwały estetykę tej historycznej i prestiżowej części miasta.

Stwierdzili, że w celu realizacji w/w założeń, niezbędne jest wprowadzenie do projektu planu wnioskowanych zmian, które mają w swojej istocie charakter porządkujący i sprawią, że wyrażony za pomocą nowoczesnych środków architektonicznych budynek nawiąże do historycznej formy willi Magdaleny Łosiowej.

Składający uwagę załączyli materiał graficzny zawierający wizualizację koncepcji planowanej zabudowy zgodnie z treścią złożonych uwag oraz wizualizację koncepcji bryły budynku uszczuplonej w sposób odpowiadający obecnym zapisom planu.

Nadmienili, że wprowadzenie wnioskowanych zmian wpłynie na podniesienie walorów użytkowych i estetycznych terenu przy ul. Korzeniowskiego poprzez wprowadzenie wysokiej jakości architektury rezydencjalnej będącej kontynuacją pierwotnej, lokacyjnej idei zagospodarowania Kamiennej Góry, wyrażonej nowoczesnymi środkami architektonicznymi z szacunkiem dla form historycznych obiektów sąsiednich.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Dopuszczono sytuowanie zadaszeń i pergoli przekraczających (zgodnie z przedstawioną wizualizacją bryły planowanego budynku) przednią linię zabudowy. Uwzględnienie uwagi zostało uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ad 2) Zweryfikowano w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zapis dotyczący szerokości elewacji frontowej – zmniejszono możliwość poszerzenia głównej bryły budynku z 26,5 m do 20 m (zgodnie z przedstawioną w uwadze wizualizacją bryły planowanego budynku), jednocześnie umożliwiając w części parterowej budynku zwiększenie szerokości elewacji frontowej do 29 m, co zapewni właściwe, nawiązujące do willi Magdaleny Łosiowej, rozczłonkowanie bryły budynku.

Ad 3) Proponowana zmiana zapisu projektu planu została uwzględniona w uzgodnieniu z Wojewódzkim

Konserwatorem Zabytków.

Nieuwzględnienie uwagi – w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni – uzasadnia się następująco:

Ad 4) Przesunięcie linii zabudowy, zagrażałoby zachowaniu istniejącego wartościowego dębu objętego ochroną w projekcie planu. Zbliżenie zabudowy kolidowałoby z mocno rozbudowaną koroną drzewa. Negatywną opinię na temat zmiany linii zabudowy wyraziło Biuro Ogrodnika Miasta oraz Wydział Środowiska.

3. **Barbara Urbaś** wniosła o:

1) Dalszą ochronę kulturową miejsca posadowienia dworku na terenie 2 MN1 przy ul. Korzeniowskiego 12 poprzez dopuszczenie zabudowy polegającej na jego odbudowie zgodnie z planami władz publicznych począwszy od lat 80-tych XX w.

2) Wydzielenie na terenie 2 MN1 z działki nr 752 terenu o szerokości ok. 3,2 m na całej długości z działką nr 753 z przeznaczeniem wraz z działką nr 753 na publiczną drogę dojazdową do nieruchomości położonych w Gdyni przy ul. Korzeniowskiego 12A, 14A i 14C.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Projekt planu przewiduje, że budynek przy ul. Korzeniowskiego 12 (część dawnego folwarku na Kamiennej Górze – tzw. Stary Dwór) powinien nawiązywać usytuowaniem i formą architektoniczną do historycznego budynku Starego Dworu, którego lokalizację wskazano informacyjnie na rysunku planu.

Nieuwzględnienie uwagi – w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni – uzasadnia się następująco:

Ad 2) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/607/16  
Rady Miasta Gdyni  
z dnia 26 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych  
gminy oraz zasadach ich finansowania**

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:
    - a) rozbudowa drogi publicznej lokalnej (poszerzenie chodnika) 4 KD-L 1/2 (ul. J. Korzeniowskiego) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem;
  - 2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy 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 przedsięwzięcia wymienionego 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.