

**Uchwała Nr XXXVI/803/09**  
**Rady Miasta Gdyni**  
**z dnia 28 października 2009 roku**

**w sprawie:           uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej w Gdyni**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami<sup>2</sup>) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

**§ 1**

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z dn. 27 lutego 2008 r, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej w Gdyni, oznaczoną numerem ewidencyjnym 1001z, obejmującą obszar o powierzchni 1,73 ha, którego granice przebiegają:

- od zachodu – wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej ul. K. Górskiego,
  - od północy – wzdłuż południowej linii rozgraniczającej Drogi Gdyńskiej,
  - od wschodu – wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenów kolejowych,
  - od południa – wzdłuż północnej linii rozgraniczającej ul. Sportowej,
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego zmianą planu na 2 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 02 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją.

**Tereny zabudowy usługowej**

**U – Zabudowa usługowa**

**UC – Tereny dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>**

**Tereny komunikacji**

**KD-L j/p - Drogi i ulice lokalne**

2. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 12 ust. 2.

3. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi ograniczony jest zapisami zawartymi w karcie danego terenu w § 12 ust. 2.

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413.

### § 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego zmianą planu:

- 1) ochrona walorów krajobrazowych i widokowych poprzez:
    - a) kształtowanie formy zespołu usługowego z uwzględnieniem sąsiedztwa – hali sportowo-widowiskowej i pobliskich, zalesionych wzgórz morenowych;
    - b) stosowanie rozwiązań projektowych zapewniających wysokie walory architektoniczne, kompozycyjne i krajobrazowe;
  - 2) kształtowanie zespołu usługowego stanowiącego całościowe założenie funkcjonalne i kompozycyjne ze wspólnym parkingiem; z dogodnymi powiązaniem z układem drogowym i z przystankami środków komunikacji miejskiej jak: przystanki autobusowe, przystanek kolei metropolitalnej;
  - 3) stosowanie materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

### § 4

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chronione na podstawie odrębnych przepisów.

2. Szczegółowe warunki ochrony elementów środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

### § 5

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty dziedzictwa lub dóbr kultury podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych; nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

### § 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych:
  - a) przestrzenie publiczne i ogólnodostępne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, odpowiednie wyposażenie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie;
  - b) w rozwiązaniach projektowych przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych: stosować pochylnie, windy, zapewnić miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych.
2. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:
  - 1) zasady ogólne:
    - a) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;
    - b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu lub w blokach na elewacji; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;

- c) szyld łącznie z konstrukcją nie może sięgać dalej niż 0,30 m od lica budynku;
  - d) zewnętrzna krawędź konstrukcji reklamy nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy konstrukcja reklamy sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod konstrukcją;
  - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam;
  - f) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
  - g) odstępstwa od zasad opisanych w punktach a – f, są możliwe pod warunkiem ich akceptacji przez odpowiednie służby miejskie na etapie projektu budowlanego budynku lub w projekcie rozmieszczenia reklam na budynku;
- 2) zasady szczegółowe:
- a) tereny zabudowy usługowej:
    - dopuszcza się lokalizację reklam na budynku w miejscach i w sposób określony w projekcie budowlanym,
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem pylonów reklamowych o formach dostosowanych do architektury zespołu usług i zagospodarowania terenu; sposób i miejsce lokalizacji reklam należy określić w projekcie budowlanym;
  - b) tereny komunikacji:
    - nie dopuszcza się lokalizacji reklam.
3. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

## **§ 7**

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

## **§ 8**

1. Na obszarze objętym zmianą planu 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) w sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV; ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów (obecnie obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów); na rysunku planu wskazano orientacyjną strefę ograniczeń od ww. linii (o szerokości – po 20 m od osi linii) do uściślenia w opracowaniach realizacyjnych na podstawie przepisów szczególnych; zagospodarowanie w granicach tej strefy winno być uzgodnione z gestorem elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej;
  - 2) obszar objęty zmianą planu graniczy bezpośrednio z obszarem kolejowym; ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów (obecnie obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym).
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

## § 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym zmianą planu określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

## § 10

1. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) obszar objęty zmianą planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice lokalne: K. Górskiego i Sportową;
  - 2) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;
  - 3) realizacja zabudowy na terenie 01 U,UC jest warunkowana wyprzedzającą lub równoległą:
    - a) przebudową skrzyżowania ul. K. Górskiego z wjazdami na teren 01 U,UC oraz teren hali sportowo-widowiskowej z wykonaniem sygnalizacji świetlnej (konieczne rozwiązanie kolizji z istniejącą linią wysokiego napięcia 110 kV);
    - b) przebudową ul. Sportowej od ul. Olimpijskiej do ronda z ul. Łużycką z uwzględnieniem ciągów pieszych i rowerowych oraz z wykonaniem sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu ul. Sportowej z ul. K. Górskiego;
    - c) przebudową skrzyżowania al. Zwycięstwa z ul. Stryjską;
  - 4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:
    - a) dla samochodów:
      - hotele – min. 0,3 miejsca postojowego na pokój hotelowy;
      - usługi – min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
      - biura – min. 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur;
      - dopuszcza się obniżenie wskaźników dla usług do poziomu 2,5/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a dla biur do 1,6/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, pod warunkiem realizacji wspólnego parkingu dla biur i usług w sposób zapewniający warunki wymiennego korzystania z miejsc postojowych;
      - łączna liczba miejsc postojowych dla samochodów na terenie 01 U,UC nie może przekroczyć 800; dopuszcza się realizację do 1100 miejsc postojowych na terenie 01 U,UC pod warunkiem, że udział wymaganej liczby miejsc dla biur nie przekroczy 35% ogólnej wymaganej liczby miejsc postojowych;
    - b) dla rowerów:
      - min. 1 miejsce postojowe na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub biur.
2. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, z istniejącej magistrali;
  - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 3) odprowadzenie wód opadowych:
    - a) z terenu usług – do sieci kanalizacji deszczowej poprzez projektowany zbiornik retencyjny (podziemny); wody podczyścić przed wprowadzeniem do zbiornika;
    - b) z powierzchni utwardzonych dróg – do sieci kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu;
  - 4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane stacje transformatorowe, których lokalizacje, ilość niezbędną do zasilania w energię elektryczną terenu oraz typ stacji, należy ustalić w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;

- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego ciśnienia, po jej rozbudowie;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z innych nieemisyjnych źródeł ciepła; dopuszcza się zastosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła, jeżeli inwestor przedłoży analizę techniczno-ekonomiczną uzasadniającą racjonalność wprowadzenia danego źródła ciepła;
- 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej pod warunkiem dostosowania rozwiązań architektonicznych do formy projektowanego budynku i do krajobrazu;
- 8) usuwanie odpadów stałych – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku; należy zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny.

## § 11

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

## § 12

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”:

- 1) **Intensywność zabudowy** - jest to wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej; przy czym za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego terenu.
- 2) **Wysokość zabudowy** - podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego zewnętrznego, pionowego gabarytu projektowanych budynków:
  - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej, przy czym za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; budynek nie powinien przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu.
- 3) **Linie zabudowy** określone planem nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków.
- 4) **Powierzchnia biologicznie czynna** - to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>; do powierzchni biologicznie czynnej, wymaganej ustaleniami planu, nie wlicza się powierzchni parkingów dla samochodów, nawet jeśli urządzone są jako tereny zielone pokryte roślinnością.
- 5) **Powierzchnia zabudowy** - dopuszczona na danej działce budowlanej określona jest wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej.
- 6) **Wymagania parkingowe** - to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.
- 7) **Stawka procentowa** - jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku

z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Karty terenów:

**KARTA TERENU DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1001**

- 1) NUMER TERENU: **01** 2) POWIERZCHNIA: 1,71 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU:  
**U,UC – ZABUDOWA USŁUGOWA, TEREN DOPUSZCZALNEJ  
LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI  
SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>**
  - a) przeznaczenie preferowane: biura, hotele, handel, kultura, rekreacja oraz inne usługi towarzyszące.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska;
  - b) przy projektowaniu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne zapewniające zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu z ciągów komunikacyjnych.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) ustala się, że minimalny zakres przestrzenny zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu, musi objąć cały teren 01 U,UC;
  - b) intensywność zabudowy – nie ustala się;
  - c) wysokość zabudowy – zabudowę kształtować wg obszarów, o odmiennych ustaleniach w zakresie dopuszczalnych wysokości zabudowy, wskazanych na rysunku planu:
    - dla obszaru A – do 46,0 m, dopuszcza się podwyższenie wysokości do 50,0 m na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni zabudowy obszaru A, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
    - dla obszaru B – wynikowa wysokość zabudowy nie może przekroczyć 56,0 m n.p.m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla realizacji naświetli; ponadto dopuszcza się przekroczenie tej wysokości o 4,0 m dla realizacji wyjść ewakuacyjnych i innych elementów technicznych budynku, pod warunkiem że:
      - łączna powierzchnia podwyższonych części zabudowy nie przekroczy 30 % powierzchni obszaru B,
      - podwyższone części zabudowy zostaną wycofane w stosunku do obrysu niższej kondygnacji na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
      - zostaną zapewnione wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku,
    - dla obszaru C – do 120 m;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od linii rozgraniczającej Drogi Gdyńskiej – w odległości 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
    - od linii rozgraniczającej ul. K. Górskiego – w odległości 2,5 m i zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy na odległość do 1,5 m w kierunku ulicy poprzez nadwieszenie drugiej kondygnacji, pod warunkiem zachowania skrajni drogowej min. 4,5 m; w rejonach głównych wejść

- do zespołu usług należy, przynajmniej w poziomie parteru, wycofać linię zabudowy na odległość min. 3,0 m od linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- od linii rozgraniczającej ul. Sportowej – 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
  - od granicy terenu kolejowego – 10,0 m; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy na podstawie odstępstwa uzyskanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, określonymi w § 8, ust. 1 pkt 2;
- e) rodzaj dachu – nie ustala się;
  - f) powierzchnia zabudowy – do 0,80 powierzchni działki budowlanej;
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 6 % powierzchni działki budowlanej; ponadto zaleca się urządzenie zieleni na dachach i tarasach centrum usługowego;
  - h) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia; należy stosować naturalne okładziny, szkło, lub inne materiały gwarantujące wysoką jakość i trwałość elewacji;
  - i) ustala się obowiązek zastosowania środków architektonicznych zapewniających urozmaicenie elewacji w obszarze B, jak np. akcenty pionowe, wycofania fragmentów elewacji, zróżnicowanie faktury, kolorystyki;
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
  - k) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1;
  - l) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1,5 ha; warunek nie dotyczy działek obiektów infrastruktury technicznej.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenu znajduje się w zasięgu orientacyjnej strefy ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV (o szerokości 40 metrów – po 20 m od osi linii), biegnącej poza obszarem objętym zmianą planu; obowiązują przepisy określone w § 8, ust. 1 pkt 1;
  - b) teren położony jest w pobliżu obszaru kolejowego – obowiązują przepisy określone w § 8, ust. 1 pkt 2.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazdy:
    - od ul. K. Górskiego;
    - od ul. Sportowej; przy czym dla samochodów osobowych dopuszcza się dojazd od ul. Sportowej pod warunkiem zastosowania rozwiązań, które zapewnią zachowanie warunków widoczności na wjeździe na drogę publiczną, jak: przebudowa wiaduktu kolejowego lub sygnalizacja świetlna w obrębie skrzyżowania ul. Sportowej z wjazdem na teren 01 U,UC;
  - b) pozostałe warunki określono w § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA – 30%.**
- 11) **INNE ZAPISY**
- a) warunkiem realizacji zabudowy na terenie 01 U,UC jest wyprzedzająca lub równoległa budowa i przebudowa układu komunikacyjnego ustalona w § 10 ust. 1 pkt 3 z uwzględnieniem warunku określonego w § 10 ust. 1 pkt 2;
  - b) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie (w szczególności w odniesieniu do obszarów A i C) winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektu, w całym okresie jego użytkowania, z użyciem jedynie prostych zabiegów pielęgnacyjnych (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień);
  - c) projektowane budynki należy wyposażyć w instalację umożliwiającą bieżącą konserwację elewacji w obszarze C;

- d) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z JW 4934 Wejherowo lub jej następcą prawnym oraz Dowództwem Marynarki Wojennej w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.

### **KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1001**

- 1) NUMER TERENU: **02** 2) POWIERZCHNIA: 0,02 ha  
3) PRZEZNACZENIE TERENU:  
**KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA - poszerzenie ul. K. Górskiego - przystanek autobusowy**  
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.  
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.  
6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH  
a) w granicach obszaru objętego planu występuje fragment ulicy o szerokości 2,5 m.  
7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.  
8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.  
9) INNE ZAPISY  
a) nad terenem 02 KD-L dopuszcza się nadwieszenie części budynku zlokalizowanego na terenie 01 U,UC, na odległość do 1,5 m od linii rozgraniczającej terenu 01 U,UC, pod warunkiem zachowania skrajni drogowej min. 4,5 m;  
b) teren znajduje się w zasięgu orientacyjnej strefy ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV (o szerokości 40 metrów – po 20 m od osi linii), biegnącej poza granicami zmiany planu; obowiązują przepisy określone w § 8, ust. 1 pkt 1;  
c) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z JW 4934 Wejherowo lub jej następcą prawnym oraz Dowództwem Marynarki Wojennej w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.

### **§ 13**

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej w Gdyni w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku zmiany planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
  - 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) granice obszarów o odmiennych ustaleniach w zakresie dopuszczalnej wysokości zabudowy.

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

### **§ 14**

1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.



## **§ 15**

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi oraz w celu skierowania uchwały do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 1) publikacji niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej gminy.

## **§ 16**

W granicach objętych niniejszą zmianą planu traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej w Gdyni, zatwierdzony uchwałą Nr IX/184/03 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 czerwca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 19 września 2003 r., Nr 109, poz. 1972).

## **§ 17**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 15, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

*Przewodniczący Rady Miasta Gdyni*

*dr inż. Stanisław Szwabski*

## Załącznik nr 2

do uchwały nr XXXVI/803/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 października 2009 r.  
w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej w Gdyni.

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej w Gdyni został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 30 czerwca 2009 r. do 28 lipca 2009 r. Do projektu zmiany miejscowego planu złożona została w ustawowym terminie (tj. do dnia 11 sierpnia 2009 r.) jedna uwaga.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 11881/09/V/U z dnia 02 września 2009 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu zmiany planu i uwzględnił ją w części.

Uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Kieleckiej w Gdyni, wniesioną przez Tadeusza Wirkijowskiego, Nova Investment sp. z o.o. ul. Heweliusza 11, 80-890 Gdańsk – data wpływu 10.08.09 r., odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Tadeusz Wirkijowski Nova Investment sp. z o.o. wniósł następujące postulaty:

1. Karta terenu nr 01 w punkcie 6.c. wprowadza ograniczenie wysokości budynku w obszarze „C” do 100 m. Studium widokowe wykazało, że w przedmiotowym obszarze można dopuścić budynek wysokościowy o wysokości ok. 120 m - przy tej wysokości budynek posiada doskonałe proporcje. Obniżenie wysokości budynku do 100 m nie zmienia jego oddziaływania na otoczenie a pozbawia go smukłej sylwetki co znacznie pogarsza jego wygląd. W związku z powyższym wniósł o dopuszczenie wysokość 120 m.
2. Wniósł o zmiany ustaleń projektu planu:
  - a) w związku ze zróżnicowaną wysokością naturalnych rzędnych terenu zmieniających się na przedmiotowym terenie w granicach od 35,9 do 37,9 m. n.p.m. (a w przypadku przyległej ulicy od 36,2 do 37,85 m. n.p.m.) zaproponował przyjęcie rzędnej wybranej przez architektów jako poziom „zero” dla całego budynku w strefach „A”, „B” i „C” na poziomie 37,25 jako poziom odniesienia dla zapisanych w planie dopuszczalnych wysokości. W przeciwnym wypadku konieczne będzie wprowadzenie uskoków, co niekorzystnie odbije się na funkcjonalności budynku;
  - b) wniósł o dopuszczenie przewyższenia nie tylko dla realizacji naświetli, ale również wyjść ewakuacyjnych i szybów windowych.
3. Rysunek planu 1001z określa nowy przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Sportowej, która wymusza wycofanie części projektowanego budynku ok. 3 m. Dlatego zasadne jest przesunięcie linii rozgraniczającej strefy wysokości w obszarze „C” odpowiednio o 3 m, zgodnie z załączonym rysunkiem.
4. W projekcie planu został wyznaczony nowy przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony torów kolejowych, zawężający obszar pod zabudowę o 1,21 m. Zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym rozdz. 9 art. 53.2. budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego. Obecny projekt planu zakłada tę odległość na 11,5m. Składający uwagę wniósł o przywrócenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wedle ustaleń pierwotnego projektu planu lub jeśli nie przewiduje się pozostawienia rezerwy terenu pod budowę w przyszłości łącznicy do Drogi Różowej, wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z załączonym do wniosku odstępstwem uzyskanym od Wojewody Pomorskiego tj. 3 m od granicy terenu kolejowego lub 12,5 m od skrajnego toru.  
Wniósł o dopuszczenie wjazdu w drogę wzdłuż torów zarówno dla pojazdów ciężarowych jak i osobowych w przypadku pozostawienia rezerwy.
5. Wniósł o zmianę zapisów §10 ust.1 pkt 4 (dot wskaźników parkingowych) zgodnie z załączoną opinią Biura Inżynierii Komunikacyjnej. W opinii stwierdzono:

- a) zapisy §10 ust. 1 pkt 4a dot. wskaźników parkingowych w odniesieniu do usług handlu i biur w kontekście z akapitem o dopuszczalnej liczbie do 800 mp. – są wzajemnie sprzeczne. Należałoby odstąpić od określania programu poprzez wskaźniki minimalne i odstąpić od ograniczenia łącznego 800 mp dla biur i handlu.
  - b) zapis § 10 ust. 1 pkt 4a dot. wskaźników parkingowych należy zmienić z określenia min. na max.
  - c) zapis §10 ust. 1 pkt 4a dot. wskaźników parkingowych określa możliwość ich obniżenia przy spełnieniu warunku „poprawy obsługi ... uruchomienia Kolei Metropolitalnej” Przyjęcie warunku oznacza, że inwestor musiałby rozpocząć użytkowanie obiektu ok. 2015 r. Jest to warunek sztuczny i należałoby z niego zrezygnować
6. W projekcie planu zapisano konieczność wyprzedzającej przebudowy skrzyżowań al. Zwycięstwa z ul. Redłowską i ul. Stryjską (obok uzasadnionej przebudowy ul. Sportowej i ul. Olimpijskiej oraz budowy skrzyżowania z sygnalizacją świetlną na wyjeździe z Hali Sportowej). Wyjaśnienia wymaga związek tej przebudowy z przedmiotowym planem lub usunięcie tego zapisu.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1, 3, 5c, natomiast w zakresie pkt. 2a, 2b, 4, 5a, 6 w części w następujący sposób:

Ad 2. a) Na terenie 01 U,UC, w części przeznaczonej pod zabudowę, naturalne rzedne terenu są zróżnicowane i wahają się od 35,4 do 37,4 m npm. Realizacja zakładanej (w koncepcji Stanisława Fiszera) wysokości zabudowy dla części B – 18,0 m, zapewniona została poprzez wprowadzenie zapisu planu dopuszczającego wysokość zabudowy terenu B - do 55,5 m npm. Realizacja zakładanych wysokości zabudowy części A i C jest możliwa przy ustalonych w projekcie planu zapisach.

Ad 2. b) Projekt planu dopuszcza podwyższenie budynku w obszarze B dla realizacji naświetli. Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta, inne elementy techniczne budynku oraz wyjścia ewakuacyjne mogą również przekroczyć podstawową wysokość, o ile spełnione zostaną poniższe warunki:

- łączna powierzchnia podwyższonej części nie przekroczy 30% powierzchni obszaru B,
- podwyższone części zostaną wycofane w stosunku do obrysu niższej kondygnacji na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
- zostaną zapewnione wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązania projektowe dachu jako piątej elewacji budynku.

Ad 4. Skorygowano linie zabudowy od strony linii kolejowej i ustalono je w odległości 10,0 m od terenu kolei z dopuszczeniem odstępstwa na podstawie obowiązujących przepisów.

Ad 5. a) Ekspertyza w zakresie analizy warunków ruchu wykonana dla ostatecznie przyjętego rozwiązania układu drogowego w rejonie ul. K. Górskiego wykazała, że możliwe jest zwiększenie dopuszczalnego programu parkingowego dla terenu 01 U,UC do 1100 miejsc postojowych przy założeniu, że wymiana pojazdów na parkingach wyniesie 35%/35%. Na zwiększenie dopuszczonej liczby miejsc parkingowych wpłynęła poprawa obsługi terenu komunikacją zbiorową: przystanek Kolei Metropolitalnej i wykonanie kładki pieszo-rowerowej, a także zastosowanie skrzyżowań z sygnalizacją świetlną (przy wjeździe na teren 1 U,UC i teren hali widowiskowo-sportowej, na ul. Sportowej przy wjeździe na teren zespołu usługowego oraz na skrzyżowaniu w miejscu istniejącego ronda przed C.H. „Wzgórze”), które przez wprowadzenie zintegrowanego systemu zarządzania ruchem (wg koncepcji Tristar) zwiększają przepustowość ul. K. Górskiego. Ograniczono dopuszczalną liczbę miejsc postojowych dla biur, generujących największy ruch w godzinach rozpoczęcia pracy, do 35% ogólnej wymaganej liczby miejsc postojowych. Takie rozwiązanie uzyskało pozytywne uzgodnienie zarządcy dróg.

Ad 6. Z dwóch skrzyżowań w ciągu al. Zwycięstwa, wskazanych w projekcie planu do przebudowy, skrzyżowanie z ul. Redłowską jest bardziej oddalone od terenu inwestycji i jego przebudowa ma mniejszy wpływ na warunki komunikacyjne na omawianym terenie, w związku z czym zrezygnowano z zapisu o wyprzedzającej przebudowie skrzyżowania al. Zwycięstwa z ul. Redłowską.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 5. a,b) Ustalenie maksymalnej – dopuszczonej liczby miejsc parkingowych na terenie 01 U,UC wynika z opracowania pt. Analiza i koncepcja obsługi transportowej istniejących i planowanych obiektów usługowo-handlowo-sportowych przy ul. Droga Gdyńska w Gdyni („Trafik”, 2009 r.) oraz z ekspertyzy w zakresie analizy warunków ruchu wykonanej dla ostatecznie przyjętego w projekcie planu rozwiązania drogowego, w których po przeanalizowaniu prognozowanych przepustowości rekomendowano ograniczenie liczby miejsc parkingowych.

Natomiast ustalone w projekcie planu minimalne wskaźniki parkingowe mają na celu zapewnienie dostosowania wielkości planowanego przedsięwzięcia – powierzchni usług, do ograniczonych możliwości parkingowych terenu przynajmniej na niezbędnym, minimalnym poziomie. W projekcie planu ustalono wskaźniki parkingowe uwzględniając: położenie, dobrą obsługę komunikacją zbiorową, możliwości wymiennego (w części) korzystania z miejsc parkingowych - w dzień parkują pracownicy i klienci biur, wieczorem oraz w soboty i niedziele – klienci usług handlu.

Ad 6. Planowana inwestycja – budowa bardzo dużego zespołu usługowego składającego się z biurowca (budynek wysokościowy), części handlowej i hotelu, wpłynie na zwiększenie obciążenia ruchem układu komunikacyjnego ulic bezpośrednio sąsiadujących z planowanym zespołem, jak również powiązanych z nimi innych ulic oraz na układ równoległy – al. Zwycięstwa. Przebudowa skrzyżowania al. Zwycięstwa z ul. Stryjską jest niezbędna i powinna być wykonana przed uruchomieniem zespołu usługowego. Usprawnienie lewoskrętu z al. Zwycięstwa w ul. Stryjską zapewni dogodny dojazd do zespołu usług klientom nadjeżdżającym z południowych dzielnic Gdyni, z Sopotu i Gdańska.

*Przewodniczący Rady Miasta Gdyni*

*dr inż. Stanisław Szwabski*

### Załącznik nr 3

do uchwały nr XXXVI/803/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 października 2009 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Keleckiej w GDyni.

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

1. Realizacja zabudowy na obszarze opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Wileńskiej i Keleckiej w Gdyni wymaga następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:
    - a) przebudowa skrzyżowania ul. K. Górskiego z wjazdami na teren 01 U,UC oraz teren hali sportowo-widowiskowej z wykonaniem sygnalizacji świetlnej (konieczne rozwiązanie kolizji z istniejącą linią wysokiego napięcia 110kV);
    - b) przebudowa ul. Sportowej od ul. Olimpijskiej do ronda z ul. Łużycką z uwzględnieniem ciągów pieszych i rowerowych oraz sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu ul. Sportowej z ul. K. Górskiego;
    - c) przebudowa skrzyżowania al. Zwycięstwa z ul. Stryjską.
2. Budowa i modernizacja ulic oraz 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.

*Przewodniczący Rady Miasta Gdyni*

*dr inż. Stanisław Szwabski*