

UCHWAŁA NR XLI/930/10

Rady Miasta Gdyni

z dnia 24 marca 2010 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego

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. zmianami¹) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami²) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego oznaczony numerem ewidencyjnym 1103, obejmujący obszar o powierzchni 18,86 ha - Molo Rybackie oraz tereny u nasady Mola ograniczone ulicami: J. Waszyngtona, Św. Piotra, Śledziową i A. Hryniewickiego - zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 42 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 42 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach do 4 kondygnacji. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

b) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

b) **UC – Tereny dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**

c) **UK – Usługi kultury**

d) **UT – Usługi turystyki**

Usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii.

e) **UM – Usługi turystyki morskiej**

3) Tereny zieleni i wód:

a) **ZP – Zieleń urządzona**

¹ 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, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146.

² 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.

- 4) Tereny infrastruktury technicznej:
 - a) **K** – **Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**
 - b) **E** – **Tereny urządzeń elektroenergetycznych**
- 5) Tereny komunikacji:
 - a) **KD-L j/p** – **Drogi i ulice publiczne lokalne (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
 - b) **KD-D j/p** – **Drogi i ulice publiczne dojazdowe (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
 - c) **KD-X** – **Wydzielone ogólnodostępne place, ciągi pieszce, pieszo-jezdne i rowerowe**

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 sposób użytkowania niepożądany na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczony.

4. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony zapisami określającymi funkcje wyłączone, zawartymi w karcie danego terenu w § 13.

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

§ 3

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

- 1) ochrona walorów krajobrazowych i widokowych poprzez kształtowanie niezabudowanej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej wzdłuż nabrzeży i na zakończeniu Mola Rybackiego oraz na kierunkach głównych otwarcie widokowych;
- 2) ochrona dziedzictwa kulturowego poprzez zachowanie historycznego układu przestrzennego Mola Rybackiego, ochronę najcenniejszych obiektów przemysłowych, kształtowanie struktury przestrzennej oraz form i gabarytów nowej zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej tkanki miejskiej wykształconej w okresie międzywojennym, z uwzględnieniem istniejącego dwuosioowego układu ulic Mola;
- 3) uzyskanie śródmiejskiego zespołu usługowo – mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiącego istotny element programu usługowego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
- 4) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wewnątrz placów i ulic oraz głównych nabrzeżnych ciągów pieszych, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.

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

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na przylegających do obszaru planu morskich wodach wewnętrznych Zatoki Gdańskiej został wyznaczony obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – pod nazwą Zatoka Pucka, kod obszaru - PLB 220005 (wyznaczony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000); obowiązują zakazy, ograniczenia i nakazy wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. nr 92 poz. 880, z późn. zm.).

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

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na grupy obiektów 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) chłodnia rybna nr 2, Nabrzeże Angielskie (46),
- ii) część zespołu budynków chłodni rybnej nr 1, Nabrzeże Angielskie (47);

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

– budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na zakładaną zmianę przemysłowego charakteru zabudowy i funkcji obszaru utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:

- i) magazyn rybny D67, Nabrzeże Angielskie,
- ii) część zespołu budynków chłodni rybnej nr 1, Nabrzeże Angielskie,
- iii) budynek biurowy, ul. Hryniewickiego 10,
- iv) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe (Wilsona) II linia,
- v) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe (Wilsona) II linia,
- vi) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego,
- vii) budynek biurowo-warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe (Wilsona),
- viii) budynek magazynowo-biurowo-socjalny, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe,
- ix) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe,
- x) budynek biurowo-magazynowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe,
- xi) budynek magazynowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe;

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 przypadku adaptacji specjalistycznych obiektów przemysłowych na inne cele dopuszcza się ich przebudowę w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

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

e) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy - w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

f) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do chronionych obiektów historycznych.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w obszarze planu ustalono place i promenady publiczne wzdłuż nabrzeży portowych;

2) ustala się, następujące zasady zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych:

a) kompozycję przestrzeni wzdłuż przyjętych w planie osi kompozycyjnych, w tym zieleń urządzoną i obiekty małej architektury, należy kształtować w sposób podkreślający osiowość zagospodarowania;

- b) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych;
- c) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca;
- d) w elementach małej architektury i elewacjach budynków zastosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków;
- e) ustala się wymóg kształtowania architektury nowoprojektowanej zabudowy tak, by harmonizowała z modernistyczną architekturą Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
- f) projekt zabudowy i zagospodarowania terenów: 01 UC,U/MW3, 02 U/MW3, 03 U/MW3, 04 U/MW3, 05 UC,U/MW3, 06 ZP/KD-X, 07 U/MW3, 08 U/MW3, 09 U/MW3, 10 U/MW2, 11 U/MW2, 12 U/MW3, 13 U/MW3, 14 U/MW2, 15 U/MW2, 16 U/MW2, 17 U/MW3, 18 U/MW3, 19 U/MW2, 20 U/MW2, 21 ZP/UK,UT, w tym projekt ewentualnego podziału geodezyjnego tych terenów, należy wyłonić w drodze konkursu realizacyjnego architektoniczno - urbanistycznego, przeprowadzonego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe;
- g) założenia przestrzenne w/w konkursu dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego – z uwzględnieniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych; w składzie sądu konkursowego należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę;
- h) w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
 - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych,
 - 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. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:

1) zasady ogólne:

- a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
- b) w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
- c) konstrukcja szyldu nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
- d) zewnętrzna krawędź konstrukcji reklamy na budynku 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 reklamy;
- e) 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;

2) zasady szczegółowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
 - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących;

b) tereny komunikacji:

- drogi, ulice, parkingi, ciągi piesze – nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących;

c) tereny zieleni:

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach zieleni.

3. Ulice, place, skwery, promenady nadwodne, wskazane w planie przejścia publiczne oraz główne wypoczynkowe wnętrza kwartałów zabudowy powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.

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

§ 7

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

§ 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące 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. Św. Piotra, ul. Śledziowej oraz linii nabrzeży Mola Rybackiego przebiega granica portu morskiego w Gdyni, wskazana na rysunku planu. Przebieg granic określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 stycznia 2003 roku w sprawie ustalenia granic portu morskiego w Gdyni od strony lądu (Dz. U. z dnia 28 lutego 2003 r. Nr 35, poz. 294);
Obszar portu morskiego w Gdyni wchodzi w obszar pasa nadbrzeżnego i w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią. Konieczne jest uzyskanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego zwalniającej z zakazów określonych w art. 82 ust. 2 ustawy – Prawo wodne;
- 2) część terenu objętego planem, położona wzdłuż nabrzeży Mola Rybackiego, znajduje się w granicach przystani morskiej „Dalmor”. Na rysunku planu wskazano granice przystani morskiej „Dalmor” zgodnie z zarządzeniem nr 8 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 5 września 2003 r. w sprawie określenia granicy lądowej dla morskiej przystani „Dalmor” w Gdyni;
Na terenie portów morskich i przystani obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2002 r. Nr 110, poz. 967) dotyczące ich organizacji i funkcjonowania. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem administracji morskiej;
Obszar przystani morskiej „Dalmor” wchodzi w obszar pasa nadbrzeżnego i w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią. Konieczne jest uzyskanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego zwalniającej z zakazów określonych w art. 82 ust. 2 ustawy – Prawo wodne;
- 3) część terenu objętego planem znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego. Na rysunku planu wskazano granice pasa technicznego, który stanowi pas przylegający do morskiej przystani „Dalmor” na całej długości nabrzeży w granicach obszaru objętego planem - zgodnie z zarządzeniem nr 5 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 1 marca 2005 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Miasta Gdyni (woj. pomorskie), pozostały obszar planu leży w pasie ochronnym - zgodnie z zarządzeniem nr 18 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 grudnia 2004r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta Gdyni. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w obszarze pasa nadbrzeżnego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
Obszar pasa nadbrzeżnego w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią. Konieczne jest uzyskanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego zwalniającej z zakazów określonych w art. 82 ust. 2 ustawy – Prawo wodne. W obszarze pasa technicznego należy zapewnić dostęp służbom właściwego terytorialnie organu

- administracji morskiej. Niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód morskich do rzędnej +2,5 m n.p.m.;
- 4) w celu poprawnego funkcjonowania budowli hydrotechnicznych, zlokalizowanych na terenie przystani morskiej „Dalmor”, zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji nabrzeży i pirsu:
- a) zapewnić dostęp do konstrukcji nabrzeża (od strony wody i od lądu) w celu możliwości dokonania przeglądów bieżących i okresowych, w przypadku konieczności wykonania bieżącej konserwacji i napraw, a w sytuacjach wyjątkowych (w przypadku wystąpienia poważniejszej awarii) zapewnić możliwość pracy sprzętu ciężkiego w pasie technicznym budowli lub od strony wody;
 - b) w przypadku użytkowania nabrzeży od strony wody zwraca się uwagę na konieczność wykonywania okresowych pomiarów batymetrycznych, a w przypadku stwierdzenia przegłębień lub spłyceń wystąpi konieczność wykonania odpowiednich prac zasypowych lub podczyszczeniowych; w związku z tym, należy przewidzieć dostęp od strony wody jednostkom pomiarowym i sprzętowi pogłębiarskiemu;
 - c) projektowana zabudowa kubaturowa winna być fundowana z uwzględnieniem istniejącej starej infrastruktury hydrotechnicznej znajdującej się poza pasami technicznymi nabrzeży; fragmenty starej konstrukcji Nabrzeża Angielskiego znajdują się w pasie 14 – 24 m od krawędzi nabrzeża - fundowanie przyszłej zabudowy należy rozważać jako współpracę konstrukcji (np. palowanie poprzez skrzynie);
 - d) ustalone w planie pasy bezpieczeństwa dla konstrukcji nabrzeży, określone dopuszczalnymi liniami zabudowy, zostały przyjęte przy założeniu nieprzekraczania dopuszczalnego obciążenia konstrukcji nabrzeży;
 - e) projekt zabudowy kubaturowej winien być wykonywany w ścisłej współpracy z projektantem branży hydrotechnicznej, w celu zapewnienia pełnego bezpieczeństwa wszystkich budowli zlokalizowanych na tym terenie; w przypadku płaskiego fundamentowania obiektów kubaturowych bezpieczną odległość od krawędzi nabrzeży przyjmuje się jako $1,5-2 \times H_t$, gdzie: H_t – oznacza głębokość konstrukcyjną (techniczną) nabrzeża;
 - f) wykonywanie fundamentów głębokich należy wykonywać w sposób bezpieczny dla konstrukcji istniejących nabrzeży metodami bezwstrząsowymi (np. pale wiercone); rzędna posadowienia fundamentowania niezależnego od konstrukcji nabrzeży musi być większa niż rzędne stopy skrzyni – min 10 m p.p.m.;
- 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy, przewidzianego do realizacji zadań ochrony ze względu na położenie na zbiornikach wód podziemnych. Granice zbiornika i obszaru ochronnego określa decyzja Ministra Środowiska nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 z dn. 08.06.2000 r.;
- Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń;
- 6) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ul. Waszyngtona występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców (L_{DWN} 65 dB, L_N 55 dB);
- W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony ul. Waszyngtona, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, zieleń izolacyjną itp.);
- 7) w granicach obszaru objętego planem znajdują się studnie ujęcia wód podziemnych „Dalmor” z wyznaczonymi terenami ochrony bezpośredniej, ustanowione decyzją Wojewody Gdańskiego nr O-V-7622/68/98 z dnia 30.09.1998 r. – obowiązują przepisy ustawy z dnia 18.07.2001r. Prawo wodne;
- Zainwestowanie na tych terenach uwarunkowane jest likwidacją studni zgodnie z prawem geologicznym i prawem wodnym. Po zlikwidowaniu studni powinna nastąpić likwidacja wyznaczonych stref ochronnych;
- 8) we wschodniej części Mola Rybackiego znajduje się teren byłej bazy paliwowej CPN o udokumentowanym skażeniu gruntu i wód podziemnych substancjami ropopochodnymi. Masy

ziemne pozyskiwane tam podczas prac budowlanych będą stanowiły odpad niebezpieczny, wymagający postępowania zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. o odpadach.

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

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym planem określono w kartach poszczególnych terenów w § 13.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. Waszyngtona (ulicę zbiorczą), oraz planowane: jej przedłużenie i ul. Nową Węglową (ulice zbiorcze);
- 2) realizacja zabudowy na obszarze objętym planem jest warunkowana wcześniejszą lub równoległą:
 - a) przebudową ul. Waszyngtona - przedłużeniem jej do ul. Węglowej i zmianą przekroju do dwóch jedni po dwa pasy ruchu (Z 2/2);
 - b) budową ul. Nowej Węglowej wyprowadzającej ruch ze Śródmieścia w kierunku ul. Janka Wiśniewskiego – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu (Z 2/2);
- 3) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
 - a) przebudowa ulicy lokalnej Hryniewickiego (24 KD-L 1/2) (wraz ze skrzyżowaniami z ul. Waszyngtona) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;
 - b) przebudowa ulic dojazdowych: Św. Piotra (25 KD-D 1/2), Śledziowej (28 KD-D 1/2) – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;
 - c) budowa ulic dojazdowych 26 KD-D 1/2, 27 KD-D 1/2, 29 KD-D 1/2, 30 KD-D 1/2 – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;
 - d) budowa ciągów pieszych i pieszo – jezdnych (31 – 42 KD-X) oraz promenad nabrzeżnych na terenie 23 UM;
 - e) budowa i urządzenie ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu poza wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi, w tym Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10 biegnącej wzdłuż ul. Waszyngtona;
 - f) budowa i urządzenie ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu poza wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi;
 - g) budowa parkingów zbiorczych w obrębie terenów zabudowy;
- 4) 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 investorem inwestycji niedrogowej;
Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, związanych z realizacją poszczególnych etapów zabudowy na obszarze objętym planem, zostanie określony na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji pozostałych inwestycji w analizowanym obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;
- 5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:
 - a) dla nowej zabudowy:
 - 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - min. 20 % wymaganych miejsc postojowych powinno być urządzonych jako miejsca ogólnodostępne;
 - b) dla zabudowy istniejącej objętej ochroną konserwatorską, w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub modernizacji:
 - min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

- dla usług – nie ustala się;
- 6) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących kilka lub wszystkie nieruchomości w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, lub w obrębie grup terenów:
 - a) 01 UC,U/MW3, 02 U/MW3, 03 U/MW3, 04 U/MW3, 05 UC,U/MW3, 06 ZP/KD-X;
 - b) 07 U/MW3, 08 U/MW3, 09 U/MW3, 10 U/MW2, 11 U/MW2;
 - c) 12 U/MW3, 13 U/MW3, 14 U/MW2, 15 U/MW2, 16 U/MW2, 17 U/MW3, 18 U/MW3, 19 U/MW2, 20 U/MW2, 21 ZP/UK,UT;
- 7) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w obrębie innych niż wymienione w pkt 6 terenów położonych na obszarze objętym planem, pod warunkiem, że odległość parkingów od obsługiwanych obiektów nie przekroczy 300 m;
- 8) dopuszcza się realizację podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, w liniach rozgraniczających ulic publicznych, pod warunkiem zapewnienia możliwości realizacji docelowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.
- 2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej po jej rozbudowie na terenie objętym planem;
 - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie na terenie objętym planem;
 - b) warunkiem przyjęcia zwiększonej ilości ścieków z obszaru planu jest realizacja nowej przepompowni na terenie 04 U/MW3;
 - 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
 - a) z utwardzonych powierzchni dróg i placów projektowaną siecią kanalizacji deszczowej do Basenu Prezydenta, Basenu inż. Wendy lub Kanału Portowego; przed wprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych;
 - b) wody opadowe z terenu 23 UM i z dachów budynków mogą być odprowadzane bezpośrednio do basenów portowych; zaleca się retencjonowanie tych wód do późniejszego wykorzystania, ewentualnie odprowadzanie ich kanalizacją liniową;
 - 4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
 - a) ustala się realizację stacji transformatorowej GPZ 110/15 kV (na terenie 04 U/MW3) wraz z zasilającymi liniami kablowymi 110 kV;
 - b) ustala się realizację wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektroenergetyczną projektowanych obiektów budowlanych; ostateczną liczbę, szczegółową lokalizację oraz typ stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
 - c) istniejąca sieć elektroenergetyczna nN-0,4 kV i oświetleniowa – do przebudowy w uzgodnieniu z gestorami tych sieci;
 - 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej śr. c. po jej ewentualnej rozbudowie na terenie objętym planem;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej po jej przebudowie na terenie objętym planem lub innych nieemisyjnych źródeł ciepła (zaleca się wykorzystanie energii słonecznej i ciepła wody morskiej do ogrzewania i chłodzenia lokalizowanych obiektów);
 - 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej (konieczna przebudowa i rozbudowa sieci), zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej za wyjątkiem dachów najwyższych budynków na terenach 05 UC,U/MW3 i 07 U/MW3;
 - 8) gospodarka odpadami – selekjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku; zaleca się realizację podciśnieniowego systemu selektywnej zbiórki i usuwania odpadów;
 - 9) inne zasady:
 - a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo – jezdnych, pieszych, rowerowych, równoległe do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia.

§ 11

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

§ 12

Ilekróć 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:
 - a) za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu;
 - b) w przypadku działek geodezyjnych przeciętych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, za powierzchnię działki budowlanej należy przyjmować jedynie powierzchnię znajdującą się na obszarze jednego terenu - właściwego dla projektowanej zabudowy;
- 2) „**dopuszczalnej wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
 - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub atyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
 - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku;
 - c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu - wynikające z naturalnych rzędnych, o których mowa powyżej;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za atyką;
- 4) „**obowiązującej linii zabudowy pierzejowej**” – należy przez to rozumieć obowiązującą linię zabudowy zwartej, tworzącej pierzeję ulicy lub placu; obowiązująca linia zabudowy pierzejowej nie dotyczy części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m; frontowa ściana projektowanego budynku musi być usytuowana na całej długości tej linii w obrębie działki budowlanej; dopuszcza się realizację przejść lub przejazdów bramowych oraz odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy pierzejowej, stanowiące cofnięcie ściany budynku w formie podcieni, loggii, tarasów, na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
- 5) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m; budynki sytuowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie muszą tworzyć zabudowy zwartej, przerwy w zabudowie są dopuszczalne, a w niektórych wypadkach są wymagane warunkami technicznymi lub zapisami w karcie terenu; dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku w formie podcieni, loggii, tarasów, na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;

- 6) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m; dopuszcza się przekroczenie linii w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
- 7) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 8) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 9) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
- 10) „**stawce procentowej**” – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

1. KARTA TERENU O NUMERZE 01

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) POWIERZCHNIA – 0,85 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

UC,U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA - dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; usługi wymagane są na min. 60% powierzchni całkowitej budynków, w tym w pierzei ul. Waszyngtona oraz w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

- a) funkcje wyłączone:
 - nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Waszyngtona, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 3,5;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy od strony ulic, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
 - w narożnikach ulic lub przy skrzyżowaniach z głównymi ogólnodostępnymi ciągami pieszymi dopuszcza się usytuowanie dominant architektonicznych o wysokości do 24,0 m, na łącznej powierzchni rzutów do 300 m²,
 - dach płaski, form dachów dominant architektonicznych nie określa się;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,

- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu);
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,75 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
 - f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 01 UC,U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 01 UC,U/MW3 zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - g) na terenie 01 UC,U/MW3 ustala się lokalizację ogólnodostępnych przejść pieszych w zabudowie, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, które wraz z sąsiednimi terenami tworzą spójny układ ogólnodostępnej przestrzeni publicznej na obszarze nasady Mola Rybackiego;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - b) drogi – dojazd od ulic: 24 KD-L - ul. Hryniewickiego i/lub 27 KD-D;
 - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
 - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. KARTA TERENÓW O NUMERACH 02-04

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **02** – 0,46 ha
- b) teren nr **03** – 0,76 ha
- c) teren nr **04** – 0,40 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA - usługi wymagane są na min. 60% powierzchni całkowitej budynków, w tym w pierzei ul. Waszyngtona oraz w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

a) funkcje wyłączone:

- nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;

- b) na częściach terenów 02 i 03 U/MW3, położonych wzdłuż ul. Waszyngtona, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 3,5;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy od strony ulic, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
 - w narożnikach ulic lub przy skrzyżowaniach z głównymi ogólnodostępnymi ciągami pieszymi dopuszcza się usytuowanie dominant architektonicznych o wysokości do 24,0 m, na łącznej powierzchni rzutów do 300 m²,
 - dach płaski, form dachów dominant architektonicznych nie określa się;
- c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu);
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,75 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
- f) na terenie 02 U/MW3 znajduje się Komisariat Policji Gdyni Śródmieście; na terenie 02 U/MW3 należy wydzielić działkę dla Komisariatu o powierzchni odpowiadającej przynajmniej powierzchni dotychczasowej (działka dotychczasowa zostanie podcięta na poszerzenie ul. Waszyngtona); dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy Komisariatu przekraczającej lub odbiegającej od określonych powyżej linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu oraz jej rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę; dopuszcza się zmianę lokalizacji – odtworzenie Komisariatu w ramach terenów 02 U/MW3, 03 U/MW3, 04 U/MW3 lub poza obszarem objętym planem, w uzgodnieniu z właściwym komendantem Policji;
- g) na terenie 03 U/MW3 znajdują się obiekty usług kultury; dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy usług kultury przekraczającej lub odbiegającej od określonych powyżej linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu oraz jej rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę – maksymalnie do gabarytów określonych w planie;
- h) ustala się wymóg przystosowania parterów budynków od strony ulic 25 KD-D – ul. Św. Piotra, 28 KD-D – ul. Śledziowej (od strony Nabrzeża Przydokowego) oraz ciągu pieszego 31 KD-X do lokalizacji obiektów usługowych (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, możliwość niezależnych wejść od strony przestrzeni publicznych); partery te - za wyjątkiem parterów budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu, dla których lokalizacja usług jest wymagana zgodnie z pkt 2 niniejszej karty - mogą być czasowo wykorzystywane na cele mieszkaniowe;
- i) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 02 U/MW3, 03 U/MW3 lub 04 U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 02 U/MW3, 03 U/MW3 lub 04 U/MW3 zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących

- przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
- j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- k) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
- b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- b) ustala się realizację stacji GPZ 110kV/15kV na terenie 04 U/MW3 (lokalizacja wskazana orientacyjnie na rysunku planu); szczegółową lokalizację oraz typ stacji transformatorowej należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się zmianę lokalizacji – lokalizację zamienną stacji GPZ w obrębie terenów 01,05 UC,U/MW3 lub 02,03,04 U/MW3 – w uzgodnieniu z gestorem sieci elektroenergetycznej;
- c) ustala się realizację przepompowni ścieków sanitarnych na terenie 04 U/MW3 (lokalizacja wskazana orientacyjnie na rysunku planu); szczegółową lokalizację oraz typ przepompowni należy uzgodnić z gestorem sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się zmianę lokalizacji – lokalizację zamienną przepompowni w obrębie terenów 01,05 UC,U/MW3 lub 02,03,04 U/MW3 – w uzgodnieniu z gestorem sieci kanalizacji sanitarnej;
- d) dopuszcza się lokalizację zamienną stacji GPZ i/lub przepompowni ścieków sanitarnych, o których mowa w pkt 8 lit. b, c, jako obiektów podziemnych na terenie placu 06 ZP/KD-X, zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, pod warunkiem, że ich lokalizacja i przyjęte rozwiązania:
- nie będą miały negatywnego wpływu na estetykę przestrzeni placu,
 - nie spowodują uciążliwości ani utrudnień w korzystaniu z placu 06 ZP/KD-X jako ogólnodostępnej przestrzeni publicznej,
 - uzyskają uzgodnienie zarządcy dróg oraz właściwych gestorów sieci;
- e) drogi – dojazd od ulic: 24 KD-L - ul. Hryniewickiego, 25 KD-D - ul. Św. Piotra, 26 KD-D, 28 KD-D - ul. Śledziowej; dopuszcza się dojazd od ul. Waszyngtona (poza granicami planu);
- f) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
- g) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,79 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

UC,U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA - dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; usługi wymagane są na min. 60% powierzchni całkowitej budynków, w tym w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

- a) funkcje wyłączone:
- nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 6,0;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy od strony ulic, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
 - dopuszcza się, w obszarze lokalizacji zabudowy wysokościowej określonym na rysunku planu, realizację części zabudowy o wysokości do 90,0 m przy spełnieniu warunków zawartych w pkt 5 lit. f,
 - dach płaski, form dachów części wysokościowej nie określa się;
- c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu);
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,75 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
- f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 05 UC,U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 05 UC,U/MW3 zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne, w tym części wysokościowej stanowiącej istotny element sylwety miasta; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
- g) na najwyższej kondygnacji użytkowej części wysokościowej budynku należy zlokalizować ogólnodostępną platformę widokową lub/i lokal użytkowy np. kawiarnię, udostępniające dla osób z zewnątrz szeroką panoramę miasta i zatoki; minimalna powierzchnia użytkowa ogólnodostępnej platformy lub/i lokalu użytkowego: 500 m²; należy zapewnić dodatkową windę, lub dodatkowy zespół wind, umożliwiający zainteresowanym niezależny dostęp do platformy widokowej/lokalu użytkowego, bez konieczności naruszania pozostałych przestrzeni budynku, wykorzystywanych na funkcje podstawowe;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - b) drogi – dojazd od ulic: 24 KD-L - ul. Hryniewickiego, 26 KD-D, 28 KD-D - ul. Śledziowej;
 - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 06
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,39 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP/KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA / PLAC OGÓLNODOSTĘPNY
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) ustala się realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy, dopuszcza się podziemne budynki/budowle zagłębione całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu oraz obiekty małej architektury;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; w zagospodarowaniu placu należy przewidzieć zieleń urządzoną (w tym zieleń urządzoną na ew. podziemnych częściach budynków), zajmującą min. 50 % powierzchni terenu; należy także przewidzieć elementy małej architektury wodnej - nawilżające i oczyszczające powietrze - typu fontanna, kaskada, ciek wodny; za zieleń urządzoną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
 - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - d) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
 - 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) drogi – dojazd od ulic: 24 KD-L - ul. Hryniewickiego, 27 KD-D, ciągu pieszo-jezdnego 32 KD-X;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
 - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
5. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 07-09
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**
- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **07** – 1,10 ha
 - b) teren nr **08** – 0,45 ha
 - c) teren nr **09** – 0,43 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA - usługi wymagane są na min. 30% powierzchni całkowitej budynków, w tym w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - a) funkcje wyłączone:
 - nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków.
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) na terenie 07 U/MW3 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
 - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) część zespołu budynków chłodni rybnej nr 1, Nabrzeże Angielskie,
 - ii) chłodnia rybna nr 2, Nabrzeże Angielskie,
 - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) część zespołu budynków chłodni rybnej nr 1, Nabrzeże Angielskie;

- b) dopuszcza się budowę łącznika pomiędzy budynkiem chłodni nr 2 i budynkiem nowoprojektowanym na terenie 12 U/MW3, stanowiącego zaakcentowanie kompozycji osiowej w przedłużeniu pirsu nr 1 (23 UM), pod warunkiem pozostawienia w poziomie terenu przejścia/przejazdu o wysokości w świetle min. 4,5 m.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy:
- dla terenu 07 U/MW3 – do 4,0,
 - dla terenów 08 U/MW3 i 09 U/MW3 – do 3,5;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy Hryniewickiego i od strony Nabrzeża Angielskiego, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
 - na terenie 07 U/MW3, w obszarze lokalizacji zabudowy wysokiej określonym na rysunku planu, dopuszcza się usytuowanie dominant architektonicznych o wysokości odpowiednio do 54,0 i do 36,0 m,
 - wysokość adaptowanych budynków objętych ochroną konserwatorską: chłodni nr 1 i 2 – zgodnie z wymaganiami właściwego konserwatora zabytków,
 - dach płaski, form dachów dominant architektonicznych nie określa się;
- c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu),
 - dla terenu 07 U/MW3 dopuszcza się wysunięcia fragmentów zabudowy do 2,0 m nad teren nabrzeża 23 UM w formie nadwieszów na wysokości co najmniej 3,5 m nad poziomem terenu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
- f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 07 U/MW3, 08 U/MW3 lub 09 U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 07 U/MW3, 08 U/MW3 lub 09 U/MW3, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
- g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- h) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) tereny 08 U/MW3, 09 U/MW3 oraz część terenu 07 U/MW3 znajdują się w granicach pasa ochronnego, a część terenu 07 U/MW3 w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
- b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
- c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
- d) na terenach 07 U/MW3 i 09 U/MW3 znajdują się studnie ujęcia wód podziemnych „Dalmor” z wyznaczonymi terenami ochrony bezpośredniej – obowiązują przepisy określone w § 8

- ust. 1 pkt 7.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
 - a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - b) drogi – dojazd od ulic: 24 KD-L - ul. Hryniewickiego, 28 KD-D – ul. Śledziowej, 29 KD-D, ciągów pieszo-jezdnym 32 KD-X, 34 KD-X; dopuszcza się ograniczony dojazd od strony nabrzeża 23 UM (dostawy, serwis, itp.) na warunkach określonych przez zarządcę nabrzeża;
 - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) **STAWKA PROCENTOWA – 30%.**
 - 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**
6. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 10-11
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**
- 1) **POWIERZCHNIA**
 - a) teren nr **10** – 0,30 ha
 - b) teren nr **11** – 0,33 ha
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA - usługi wymagane są w pierzei Nabrzeża Kutrowego (wymóg nie dotyczy ostatniej, najwyższej kondygnacji, wycofanej w stosunku do pierzei Nabrzeża Kutrowego) oraz w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

 - a) funkcje wyłączone:
 - nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
 - w parterach budynków wzdłuż Nabrzeża Kutrowego zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: gastronomii, usług hotelarskich.
 - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
 - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
 - a) na terenach 10 U/MW2 i 11 U/MW2 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
 - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) budynek magazynowo-biurowo-socjalny, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe,
 - ii) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe,
 - iii) budynek biurowo-magazynowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe,
 - iv) budynek magazynowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe.
 - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 2,5;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 4 kondygnacji i do 15,0 m; dopuszcza się 5-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 18,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do linii zabudowy od strony Nabrzeża Kutrowego, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
 - dach płaski;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się wysunięcia fragmentów zabudowy do 4,0 m nad teren nabrzeża 23 UM w formie nadwieszonych na wysokości co najmniej 3,5 m nad poziomem terenu,
 - wyznaczone w planie linie zabudowy nie dotyczą obiektów objętych ochroną konserwatorską; w przypadku całkowitej lub częściowej adaptacji obiektów chronionych, linia zabudowy może biec po ich obrysie;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;

- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
 - f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 10 U/MW2 lub 11 U/MW2 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 10 U/MW2 lub 11 U/MW2, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren 11 U/MW2 i część terenu 10 U/MW2 znajdują się w granicach pasa ochronnego, a część terenu 10 U/MW2 w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - b) drogi – dojazd od ulicy 24 KD-L - ul. Hryniewickiego, ciągów pieszo-jezdnych 33 KD-X, 35 KD-X; dopuszcza się ograniczony dojazd od strony nabrzeża 23 UM (dostawy, serwis, itp.) na warunkach określonych przez zarządcę nabrzeża;
 - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 7. KARTA TERENÓW O NUMERACH 12-13 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**
- 1) **POWIERZCHNIA**
- a) teren nr **12** – 0,57 ha
 - b) teren nr **13** – 0,41 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA - usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) na terenach 12 U/MW3 i 13 U/MW3 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
 - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) magazyn rybny D67, Nabrzeże Angielskie,
 - ii) budynek biurowy, ul. Hryniewickiego 10;
 - b) zakłada się przynajmniej częściową rozbiórkę istniejącego budynku biurowego przy ul. Hryniewickiego 10 w celu realizacji skweru 22 ZP.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy:
 - dla terenu 12 U/MW3 – do 3,5,
 - dla terenu 13 U/MW3 – do 2,5;

- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy Hryniewickiego i od strony Nabrzeża Angielskiego, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
 - na terenie 12 U/MW3, w obszarze lokalizacji zabudowy wysokiej określonym na rysunku planu, dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 36,0 m,
 - wysokość nowoprojektowanego budynku na terenie 12 U/MW3, symetrycznego do budynku chłodni nr 2, stanowiącego element kompozycji osiowej w przedłużeniu pirsu nr 1 (23 UM) – w nawiązaniu do wysokości budynku chłodni nr 2,
 - dach płaski, form dachów dominant architektonicznych nie określa się;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu),
 - dla terenu 12 U/MW3 dopuszcza się wysunięcia fragmentów zabudowy do 2,0 m nad teren nabrzeża 23 UM w formie nadwieszów na wysokości co najmniej 3,5 m nad poziomem terenu,
 - wyznaczone w planie linie zabudowy nie dotyczą obiektów objętych ochroną konserwatorską; w przypadku całkowitej lub częściowej adaptacji obiektów chronionych, linia zabudowy może biec po ich obrysie;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
 - f) ustala się wymóg przystosowania parterów budynków od strony ulic i ciągów pieszo-jezdnych do lokalizacji obiektów usługowych (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, możliwość niezależnych wejść od strony przestrzeni publicznych); partery te - za wyjątkiem parterów budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu, dla których lokalizacja usług jest wymagana zgodnie z pkt 2 niniejszej karty - mogą być czasowo wykorzystywane na cele mieszkaniowe;
 - g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 12 U/MW3 lub 13 U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 12 U/MW3 lub 13 U/MW3, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren 13 U/MW3 i część terenu 12 U/MW3 znajdują się w granicach pasa ochronnego, a część terenu 12 U/MW3 w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**

- a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - b) drogi – dojazd od ulic 24 KD-L - ul. Hryniewickiego, ciągów pieszo-jezdných 34 KD-X, 36 KD-X; dopuszcza się ograniczony dojazd od strony nabrzeża 23 UM (dostawy, serwis, itp.) na warunkach określonych przez zarządcę nabrzeża;
 - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. KARTA TERENU O NUMERZE 14

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) POWIERZCHNIA – 0,33 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA - usługi wymagane są w pierzei Nabrzeża Kutrowego (wymóg nie dotyczy ostatniej, najwyższej kondygnacji, wycofanej w stosunku do pierzei Nabrzeża Kutrowego) oraz w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

- a) funkcje wyłączone:
 - w parterach budynków wzdłuż Nabrzeża Kutrowego zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: gastronomii, usług hotelarskich.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 2,0;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 4 kondygnacji i do 15,0 m; dopuszcza się 5-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 18,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do linii zabudowy od strony Nabrzeża Kutrowego, oznaczonej na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
 - dach płaski;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się wysunięcia fragmentów zabudowy do 4,0 m nad teren nabrzeża 23 UM w formie nadwieszów na wysokości co najmniej 3,5 m nad poziomem terenu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
 - f) ustala się wymóg przystosowania parterów budynków od strony ulic i ciągów pieszo-jezdných do lokalizacji obiektów usługowych (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, możliwość niezależnych wejść od strony przestrzeni publicznych); partery te - za wyjątkiem parterów budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu, dla których lokalizacja usług jest wymagana zgodnie z pkt 2 niniejszej karty - mogą być czasowo wykorzystywane na cele mieszkaniowe;
 - g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 14 U/MW2 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 14 U/MW2, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;

- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
 - a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - b) drogi – dojazd od ulicy 24 KD-L - ul. Hryniewickiego, ciągów pieszo-jezdnych 35 KD-X, 37 KD-X; dopuszcza się ograniczony dojazd od strony nabrzeża 23 UM (dostawy, serwis, itp.) na warunkach określonych przez zarządcę nabrzeża;
 - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

**9. KARTA TERENÓW O NUMERACH 15-16
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**

- 1) **POWIERZCHNIA**
 - a) teren nr **15** – 0,55 ha
 - b) teren nr **16** – 0,43 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA - usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 2,0;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 4 kondygnacji i do 15,0 m; dopuszcza się 5-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 18,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do linii zabudowy od strony Nabrzeża Angielskiego, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
 - dach płaski;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się wysunięcia fragmentów zabudowy do 2,0 m nad teren nabrzeża 23 UM w formie nadwieszów na wysokości co najmniej 3,5 m nad poziomem terenu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni; ustala się wymóg zachowania na terenach 15 U/MW2 i 16 U/MW2 przestrzeni niezabudowanych, stanowiących otwarcia widokowe z ul. Hryniewickiego w kierunku Basenu inż. Wendy, o łącznej szerokości min. 20% długości terenów 15 U/MW2 i 16 U/MW2 mierzonej od strony Basenu;

- f) ustala się wymóg przystosowania parterów budynków od strony ulicy 30 KD-D – ul. Hryniewickiego oraz ciągu pieszo-jezdnego 36 KD-X do lokalizacji obiektów usługowych (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, możliwość niezależnych wejść od strony przestrzeni publicznych); partery te - za wyjątkiem parterów budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu, dla których lokalizacja usług jest wymagana zgodnie z pkt 2 niniejszej karty - mogą być czasowo wykorzystywane na cele mieszkaniowe;
 - g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 15 U/MW2 lub 16 U/MW2 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 15 U/MW2 lub 16 U/MW2, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) część terenów 15 U/MW2 i 16 U/MW2 znajduje się w granicach pasa ochronnego, a część terenów 15 U/MW2 i 16 U/MW2 w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - d) w granicach terenu 16 U/MW2 znajduje się część byłej bazy paliwowej CPN o udokumentowanym skażeniu gruntu substancjami ropopochodnymi. Masy ziemne pozyskiwane tam podczas prac budowlanych będą stanowiły odpad niebezpieczny, wymagający postępowania zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. o odpadach.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - b) drogi – dojazd od ulicy 30 KD-D - ul. Hryniewickiego, ciągów pieszo-jezdnych 36 KD-X, 38 KD-X, 41 KD-X; dopuszcza się ograniczony dojazd od strony nabrzeża 23 UM (dostawy, serwis, itp.) na warunkach określonych przez zarządcę nabrzeża;
 - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 10. KARTA TERENÓW O NUMERACH 17-18
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**
- 1) **POWIERZCHNIA**
- a) teren nr **17** – 0,49 ha
 - b) teren nr **18** – 0,40 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA - usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) na terenach 17 U/MW3 i 18 U/MW3 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
 - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:

- i) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Wilsona II linia,
 - ii) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Wilsona II linia,
 - iii) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 2,5;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
 - dach płaski;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu),
 - wyznaczone w planie linie zabudowy nie dotyczą obiektów objętych ochroną konserwatorską; w przypadku całkowitej lub częściowej adaptacji obiektów chronionych, linia zabudowy może biec po ich obrysie;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
 - f) na terenie 17 U/MW3 należy zaprojektować usługi z zakresu opieki przedszkolnej w formie obiektu wolnostojącego na działce o powierzchni min. 2600 m²; dopuszcza się inną organizację opieki opiekuńczo-wychowawczej nad dziećmi na terenie 17 U/MW3, np. w wielofunkcyjnym zespole usługowo-mieszkalnym, pod warunkiem zapewnienia w bezpośrednim sąsiedztwie terenu rekreacyjnego z placem zabaw dla dzieci o powierzchni min. 1500 m²; dopuszcza się odstąpienie od w/w warunku w przypadku wcześniejszego zrealizowania przedszkola lub innych instytucjonalnych form opieki nad dziećmi - umożliwiających m.in. realizację klasy „zerowej” dla 25-30 dzieci (100 % uczestnictwa) – w innej lokalizacji na obszarze objętym niniejszym planem;
 - g) ustala się wymóg przystosowania parterów budynków od strony ulic 24 KD-L i 30 KD-D – ul. Hryniewickiego do lokalizacji obiektów usługowych (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, możliwość niezależnych wejść od strony przestrzeni publicznych); partery te - za wyjątkiem parterów budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu, dla których lokalizacja usług jest wymagana zgodnie z pkt 2 niniejszej karty - mogą być czasowo wykorzystywane na cele mieszkaniowe;
 - h) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 17 U/MW3 lub 18 U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 17 U/MW3 lub 18 U/MW3, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji

- nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
- c) tereny znajdują się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- b) drogi – dojazd od ulic: 24 KD-L i 30 KD-D - ul. Hryniewickiego, ciągu pieszo-jezdnego 39 KD-X;
- c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 30%.**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

**11. KARTA TERENÓW O NUMERACH 19-20
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **19** – 0,34 ha
b) teren nr **20** – 0,28 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA - usługi wymagane są w pierzei Nabrzeża Kutrowego (wymóg nie dotyczy ostatniej, najwyższej kondygnacji, wycofanej w stosunku do pierzei Nabrzeża Kutrowego) oraz w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

a) funkcje wyłączone:

- w parterach budynków wzdłuż Nabrzeża Kutrowego zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: gastronomii, usług hotelarskich.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na terenie 19 U/MW2 znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:

- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) budynek biurowo-warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Wilsona.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 1,5;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 4 kondygnacji i do 15,0 m; dopuszcza się 5-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 18,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do linii zabudowy od strony Nabrzeża Kutrowego, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,

- dach płaski;

c) linie zabudowy:

- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się wysunięcia fragmentów zabudowy do 4,0 m nad teren nabrzeża 23 UM w formie nadwieszów na wysokości co najmniej 3,5 m nad poziomem terenu,
– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
– wyznaczone w planie linie zabudowy nie dotyczą obiektów objętych ochroną konserwatorską; w przypadku całkowitej lub częściowej adaptacji obiektów chronionych, linia zabudowy może biec po ich obrysie;

- d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;

- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni; ustala się wymóg zachowania

- na terenach 19 U/MW2 i 20 U/MW2 przestrzeni niezabudowanych, stanowiących otwarcia widokowe z ul. Hryniewickiego w kierunku Basenu Prezydenta, o łącznej szerokości min. 20% długości terenów 19 U/MW2 i 20 U/MW2 mierzonych od strony Basenu;
- f) ustala się wymóg przystosowania parterów budynków od strony ulicy 30 KD-D – ul. Hryniewickiego oraz ciągu pieszo-jezdnego 37 KD-X do lokalizacji obiektów usługowych (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, niezależne wejścia od strony przestrzeni publicznych); partery te - za wyjątkiem parterów budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu, dla których lokalizacja usług jest wymagana zgodnie z pkt 2 niniejszej karty - mogą być czasowo wykorzystywane na cele mieszkaniowe;
 - g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 19 U/MW2 lub 20 U/MW2 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 19 U/MW2 lub 20 U/MW2, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - c) tereny znajdują się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - b) drogi – dojazd od ulicy 30 KD-D - ul. Hryniewickiego, ciągów pieszo-jezdnymi 37 KD-X, 40 KD-X, 42 KD-X; dopuszcza się ograniczony dojazd od strony nabrzeża 23 UM (dostawy, serwis, itp.) na warunkach określonych przez zarządcę nabrzeża;
 - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. KARTA TERENU O NUMERZE 21

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) POWIERZCHNIA – 0,97 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP/UK,UT – ZIELEŃ URZĄDZONA / USŁUGI KULTURY, USŁUGI TURYSTYKI – ogólnodostępny park miejski, reprezentacyjne usługi publiczne kulturalno-muzealno-wystawiennicze (muzeum żeglarstwa) wraz z usługami towarzyszącymi
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,0;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – nie ustala się;
 - c) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni terenu 21 ZP/UK,UT; projektowana zabudowa powinna być zlokalizowana w północnej części terenu 21 ZP/UK,UT i stworzyć północną pierzeję tego terenu;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; w zagospodarowaniu placu należy przewidzieć zieleń urządzoną (w tym zieleń urządzoną na tarasach lub podziemnych częściach budynków), zajmującą min. 35 % powierzchni terenu; należy także przewidzieć elementy

- małej architektury wodnej - nawilżające i oczyszczające powietrze - typu fontanna, kaskada, ciek wodny; za zieleni urządzoną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
- e) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 21 ZP/UK,UT jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 21 ZP/UK,UT zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - f) w projekcie zagospodarowania terenu urządzić punkt widokowy na zakończeniu Mola – nie należy lokalizować obiektów przesłaniających w promieniu do 50 m od punktu widokowego wskazanego orientacyjnie na rysunku planu; zaleca się lokalne podniesienie terenu umożliwiające widok na morze ponad falochronem głównym;
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren 21 ZP/UK,UT jest terenem służącym organizacji imprez masowych;
 - b) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego, a część w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - d) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - e) w granicach terenu znajduje się część byłej bazy paliwowej CPN o udokumentowanym skażeniu gruntu substancjami ropopochodnymi. Masy ziemne pozyskiwane tam podczas prac budowlanych będą stanowiły odpad niebezpieczny, wymagający postępowania zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. o odpadach.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - b) drogi – dojazd od ulicy 30 KD-D - ul. Hryniewickiego, ciągów pieszo-jezdnych 41 KD-X, 42 KD-X; dopuszcza się ograniczony dojazd od strony nabrzeża 23 UM (dostawy, serwis, itp.) na warunkach określonych przez zarządcę nabrzeża;
 - c) wymagania parkingowe – program parkingowy należy określić indywidualnie ograniczając postój pojazdów w poziomie terenu do niezbędnego minimum;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

13. **KARTA TERENU O NUMERZE 22**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

1) **POWIERZCHNIA** – 0,23 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – park ogólnodostępny

3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

a) ustala się realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu.

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

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

a) zakaz zabudowy, dopuszcza się podziemne budynki/budowle zagłębione całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu oraz obiekty małej architektury;

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; w zagospodarowaniu placu należy przewidzieć zieleni urządzoną (w tym zieleni urządzoną na ew. podziemnych częściach budynków), zajmującą min. 50 % powierzchni terenu; za zieleni urządzoną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

- c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- d) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) drogi – dojazd od ulicy 24 KD-L - ul. Hryniewickiego;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. KARTA TERENU O NUMERZE 23

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) POWIERZCHNIA – 2,46 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

UM – USŁUGI TURYSTYKI MORSKIEJ – przystań morska z usługami towarzyszącymi obejmująca Nabrzeże Kutrowe, Islandzkie, Angielskie, Rybne oraz Pirs nr 1

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) szerokość nabrzeży 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zakaz zabudowy za wyjątkiem sytuacji opisanych w pkt 5 lit. c, d, e;
 - c) w Basenie Prezydenta, na akwenu przylegającym do Nabrzeża Kutrowego i do Pirsu nr 1, przewiduje się realizację mariny w formie stałych lub pływających nabrzeży i pomostów;
 - d) na Nabrzeżu Kutrowym oraz na Pirsie nr 1 dopuszcza się realizację obiektów usługowych mariny oraz jej zaplecza, w sposób nie utrudniający swobodnego przejścia lub możliwości przejazdu wzdłuż nabrzeży/pirsu:
 - obiekty kubaturowe nie mogą zawęzać światła nabrzeża/pirsu o więcej niż 5,0 m lub przekraczać 6,0 m wysokości – proponowane lokalizacje obiektów kubaturowych wskazano orientacyjne na rysunku planu;
 - e) na przedłużeniu Pirsu nr 1 dopuszcza się realizację połączenia pieszo-rowerowego z Nabrzeżem Pomorskim na Molu Południowym:
 - w formie mostu ruchomego umożliwiającego okresowo przejście/przejazd, a po otwarciu mostu dostęp do mariny usytuowanej w zachodniej części Basenu Prezydenta; warunkiem realizacji mostu jest opracowanie jego konstrukcji i zasad funkcjonowania w sposób, który nie ograniczy możliwości wykorzystania rozdzielonych mostem akwenów dla żeglugi oraz zachowania funkcji nabrzeża – postój statków muzeów,
 - alternatywnie w formie połączenia typu tramwaj wodny;
 - f) warunkiem realizacji zabudowy na Nabrzeżu Kutrowym lub na Pirsie nr 1 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego również marinę na sąsiadującej części Basenu Prezydenta, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy i zagospodarowania;
 - g) w projekcie zagospodarowania terenu nabrzeży i pirsu należy przewidzieć urządzenia umożliwiające cumowanie jednostek pływających oraz przewidzieć trasy infrastruktury technicznej, umożliwiające realizację przyłączy mediów do cumowanych jednostek (także do ew. obiektów usługowych i mieszkalnych na platformach pływających – bez napędu);
 - h) w projekcie zagospodarowania terenu nabrzeży należy przewidzieć ciągi piesze dostosowane do różnego charakteru ruchu oraz okazjonalnego ruchu pojazdów (w przypadkach awaryjnych, niezbędnych dostaw, serwisu itp.) oraz w miarę możliwości zieleni wysoką;
 - i) w projekcie zagospodarowania terenu pirsu uwzględnić punkt widokowy na jego zakończeniu – nie należy lokalizować obiektów przesłaniających w promieniu do 50 m od punktu wskazanego na rysunku planu;
 - j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;

- k) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu 23 UM znajduje się w granicach przystani morskiej „Dalmor” – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) część terenu 23 UM znajduje się w granicach pasa technicznego, a część w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) zapewnić możliwość poprawnego funkcjonowania budowli hydrotechnicznych, zlokalizowanych na terenie przystani morskiej „Dalmor” oraz bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży i pirsu – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - d) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. KARTA TERENU O NUMERZE 24

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) POWIERZCHNIA – 2,36 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
 - 24 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Hryniewickiego**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew; zalecany układ sieci uzbrojenia terenu w przekroju ulicy pokazano na rysunku planu.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 18 m i 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) teren 24 KD-L znajduje się w granicach pasa ochronnego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

16. KARTA TERENÓW O NUMERACH 25-30

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **25** – 0,26 ha
 - b) teren nr **26** – 0,32 ha
 - c) teren nr **27** – 0,11 ha
 - d) teren nr **28** – 0,29 ha
 - e) teren nr **29** – 0,08 ha
 - f) teren nr **30** – 0,92 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
 - 25 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Św. Piotra**
 - 26 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**
 - 27 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**
 - 28 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Śledziowa**
 - 29 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**
 - 30 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Hryniewickiego**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację

projektowanych nasadzeń drzew; zalecany układ sieci uzbrojenia terenu w przekroju ulicy Hryniewickiego pokazano na rysunku planu.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) dla ulicy 25 KD-D 1/2 – min. 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla ulicy 26 KD-D 1/2 – min. 18,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla ulicy 27 KD-D 1/2 – min. 18,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dla ulicy 28 KD-D 1/2 – min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) dla ulicy 29 KD-D 1/2 – min. 16,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) dla ulicy 30 KD-D 1/2 – min. 16,0 m, 18,0 m i 20,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) tereny 25-27 KD-D i 29-30 KD-D oraz część terenu 28 KD-D znajdują się w granicach pasa ochronnego, a część terenu 28 KD-D w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

17. KARTA TERENU O NUMERZE 31

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
31 KD-X – CIĄG PIESZY
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) ustala się realizację szpaleru drzew wzdłuż ciągu 31 KD-X w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - b) teren 31 KD-X znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

18. KARTA TERENÓW O NUMERACH 32-42

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **32** – 0,06 ha
 - b) teren nr **33** – 0,05 ha
 - c) teren nr **34** – 0,04 ha
 - d) teren nr **35** – 0,08 ha
 - e) teren nr **36** – 0,04 ha
 - f) teren nr **37** – 0,06 ha
 - g) teren nr **38** – 0,05 ha
 - h) teren nr **39** – 0,05 ha
 - i) teren nr **40** – 0,03 ha
 - j) teren nr **41** – 0,08 ha
 - k) teren nr **42** – 0,05 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
32 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY
33 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY

- 34 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 35 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 36 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 37 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 38 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 39 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 40 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 41 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 42 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) tereny 32, 33, 35, 37, 39, 40, 42 KD-X oraz część terenów 34, 36, 38, 41 KD-X znajdują się w granicach pasa ochronnego, a część terenów 34, 36, 38, 41 KD-X w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) w granicach terenu 41 KD-X znajduje się część byłej bazy paliwowej CPN o udokumentowanym skażeniu gruntu substancjami ropopochodnymi. Masy ziemne pozyskiwane tam podczas prac budowlanych będą stanowiły odpad niebezpieczny, wymagający postępowania zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. o odpadach.

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego, 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 i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy pierzejowej oraz obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru;
 - 6) obszary lokalizacji zabudowy wysokościowej lub wysokiej tworzącej dominanty przestrzenne;
 - 7) osie kompozycyjne;
 - 8) ciągi usługowe w parterach;
 - 9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A;
 - 10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C;
 - 11) projektowane szpalery drzew;
 - 12) ścieżki rowerowe;
 - 13) kierunki przebiegu ogólnodostępnych przejść pieszych w zabudowie (do uściślenia w projektach budowlanych).

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

§ 15

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

§ 16

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;
- 2) publikacji niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej gminy.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 16, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

Załącznik nr 2

do uchwały nr XLI/930/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 marca 2010 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego, został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 1 czerwca 2009 r. do 30 czerwca 2009 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 14 lipca 2009 r. do projektu planu miejscowego złożonych zostało 5 uwag.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 11757/09/V/U z dnia 11 sierpnia 2009 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 4 uwzględnił w części, 1 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego, które wniosły następujące osoby:

1. Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A. - data wpływu 13.07.09 r.
2. Jacek Marzec - data wpływu 14.07.09 r.
3. Radosław Naleziński - data wpływu 14.07.09 r.
4. Stowarzyszenie Gdynia SOS - data wpływu 16.07.09 r. (data nadania 14.07.09 r.)
5. Wiśniowy Office Park III i World Trade Centre – Gdynia S.A. - data wpływu 17.07.09 r. (data nadania 14.07.09 r.)

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A.** złożył poniższą uwagę:

W związku z brakiem zapisów w tekście projektu planu dotyczących uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa Portu Gdynia ZMPG S.A. wniósł o dodanie następujących zapisów:

- 1) Do § 8 – Na obszarze objętym planem należy uwzględnić zagrożenie oraz zastosować odpowiednie rozwiązania dla projektowanej zabudowy kubaturowej, wynikające z sąsiedztwa Morskiego Terminala LPG Petrolinvest S. A. i planowanego Terminala „Baltica”, znajdujących się na Nabrzeżu Śląskim, w granicach administracyjnych Portu Gdyni. Strefy oraz rodzaj zagrożenia określone zostały w opracowanym „Zewnętrznym Planie Ratowniczym dla Petrolinvest S. A.” znajdującym się w posiadaniu Straży Pożarnej oraz firmy Petrolinvest S. A.
- 2) Do § 8 – Obszar objęty planem znajduje się w strefie oddziaływania funkcji portowych i portowo – przemysłowych Portu Gdynia, a w szczególności tzw. Portu Wschodniego zlokalizowanego w północnym i północno - zachodnim sąsiedztwie Mola Rybackiego. W celu uniknięcia potencjalnej uciążliwości przez działalność istniejących terminali przeładunkowych (nocne i dzienne przeładunki, rodzaj oraz technologia przeładunku poszczególnych grup ładunkowych) dla planowanych funkcji Mola Rybackiego, należy zbadać ewentualność występowania przekroczeń dopuszczalnych norm dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców i w przypadku ich zaistnienia zastosować odpowiednie zabezpieczenia w ramach inwestycji. W szczególności dla obszarów o nr 04,05,07,12,15,16. Równocześnie planowane funkcje śródmiejskie i mieszkaniowe nie mogą stanowić o ograniczeniu lub wstrzymaniu prowadzonej działalności portowej i portowo – przemysłowej jak również przyczynić się do zahamowania ich rozwoju (planowane przez ZMPG S.A. wyjście na obszar wód morskich).

- 3) Do § 8, pkt 4c – nie przewiduje się rozbiórki elementów starej infrastruktury hydrotechnicznej zlokalizowanej na terenie przystani morskiej „Dalmor”.
- 4) W § 8, pkt 4e – należy zmienić sformułowanie definicji Ht – jest: „(...) oznacza średnią głębokość przy nabrzeżu” powinno być: (...) oznacza głębokość konstrukcyjną (techniczną) nabrzeża.
- 5) W § 10, pkt 4b – ulica Św. Piotra (25 KD-D 1/2) oraz Śledziowa (28 KD-D 1/2) oznaczone zostały jako jednojezdniowe z dwoma pasami ruchu, natomiast opisane są jako jednojezdniowe z jednym pasem ruchu.
- 6) W kartach terenów nr 04, 05, 07, 12, 15, 16 – ze względu na wymienione w pkt 2 potencjalne uciążliwości działalności portowej w Porcie Wschodnim, wnioskował o wprowadzenie funkcji usługowych oraz administracyjno – biurowych lub ewentualnie większego ich udziału w północnej pierzei Mola Rybackiego – wzdłuż Nabrzeża Angielskiego w wymienionych powyżej obszarach. Proponowany w wykładanym projekcie planu min. udział funkcji usługowych wynosił dla obszarów: 04 i 05 – 60%, 07 – 30%, 12, 15 i 16 – brak określenia wymaganej wielkości.
- 7) W karcie terenu nr 04 – ze względu na wymienione w ww. pkt 2 potencjalne uciążliwości działalności portowej w Porcie Wschodnim oraz w związku z brakiem jednoznacznego wyznaczenia publicznych parkingów w liniach rozgraniczających ulic (zapis o budowie parkingów zbiorczych w obrębie terenów zabudowy w § 10) proponował lokalizację publicznego parkingu zbiorczego na obszarze nr 04.
- 8) W karcie terenu nr 23 – dla większej aktywizacji obszaru UM – Usług Turystyki Morskiej, na bazie własnego doświadczenia proponował dodanie zapisu dotyczącego przystosowania nabrzeży dla jednostek pływających obsługi turystycznej oraz możliwości stałego cumowania jednostek usługowych i mieszkalnych (bez silnika), co wiąże się z koniecznością wykonania odpowiedniej ilości przyłączy mediów.
- 9) W opinii ZMPG S.A., w karcie terenu 23 – projekt planu oraz rysunek, należy wprowadzić zapis porządkujący przestrzeń obszaru, przeznaczoną na ciągi piesze i rowerowe wyznaczone wzdłuż linii nabrzeży. Dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników, w przypadku realizacji ścieżek rowerowych zgodnie z rysunkiem planu, wydaje się niezbędne wprowadzenie balustrad zabezpieczających (co może uniemożliwić realizację planowanej przystani morskiej). Uzasadnionym wydaje się również stopniowanie ciągów pieszych i rowerowych według schematu ich przeznaczenia i prędkości użytkowników: przystani morskiej, wolnego oraz szybkiego ruchu pieszego i następnie rowerowego.
- 10) W karcie terenu nr 23, pkt 6e – należy dodać „po uzyskaniu zgody właściciela – ZMPG S.A. oraz z zachowaniem pierwotnej funkcji nabrzeża – postój statków muzeów”.
- 11) Uwaga do części graficznej projektu planu - korekta przebiegu ścieżki rowerowej wzdłuż Nabrzeża Rybnego, która znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, w granicach administracyjnych Portu Gdynia, na terenach portowo – przemysłowych Stoczni „Nauta S.A.”. Wskazany przebieg może stanowić trasę alternatywną w przypadku zaprzestania prowadzonej działalności przez użytkownika oraz przekształcenia terenów w przestrzeń publiczną. Jednakże obszar ten ze względu na lokalizację w granicach administracyjnych Portu Gdynia w linii nabrzeża jest uznawany za strategiczny dla ZMPG S.A. Wprowadzenie ruchu rowerowego w proponowanym obecnie kształcie stanowiłoby zagrożenie dla użytkowników wynikające ze specyfiki prowadzonej na tym terenie działalności.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

- Ad 3) Zapisy projektu planu nie rozstrzygają o rozbiórce elementów starej infrastruktury hydrotechnicznej zlokalizowanej na terenie przystani morskiej „Dalmor”, wskazują jedynie na jej istnienie i konieczność jej uwzględnienia przy realizacji zabudowy kubaturowej.
- Ad 4) W § 8, pkt 4e projektu planu, wprowadzono korektę polegającą na zmianie sformułowania definicji Ht, zgodnie z treścią uwagi.
- Ad 5) W § 10, pkt 4b projektu planu (nowy pkt 3b), wprowadzono korektę polegającą na zmianie opisu ulic Św. Piotra (25 KD-D 1/2) oraz Śledziowej (28 KD-D 1/2) jako jednojezdniowych

z dwoma pasami ruchu.

- Ad 7) Proponowana lokalizacja publicznego parkingu zbiorczego na terenie 04 nie jest sprzeczna z zapisami projektu planu i bardzo prawdopodobna ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo projektowanych głównych elementów infrastruktury technicznej tj. GPZ, przepompowni ścieków. Usztywnienie tej lokalizacji byłoby niekorzystne z punktu widzenia elastyczności rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.
- Ad 8) Wniosek nie jest sprzeczny z zapisami projektu planu. Projekt planu zakłada wykorzystanie nabrzeży na terenie przystani morskiej z usługami towarzyszącymi dla cumowania jednostek pływających. Poza granicami planu, w Basenie Prezydenta przewidywana jest realizacja mariny z odpowiednią ilością przyłączy mediów. Do projektu planu wprowadzono uzupełnienie w karcie terenu 23 UM, że w projekcie zagospodarowania terenu nabrzeży i pirsu należy przewidzieć urządzenia umożliwiające cumowanie jednostek pływających oraz przewidzieć trasy infrastruktury technicznej, umożliwiające realizację przyłączy mediów do cumowanych jednostek (także do ew. obiektów usługowych lub mieszkalnych na platformach pływających – bez napędu).
- Ad 9,11) Biorąc pod uwagę potencjalne natężenia ruchu pieszych w obrębie nabrzeży należy uznać, że narzucanie w planie konieczności realizacji ścieżek rowerowych wzdłuż nabrzeży nie jest właściwe. Ruch rowerowy może odbywać się na ul. Hryniewickiego, a w obrębie nabrzeży w okresach zmniejszonego ruchu turystycznego. Zmieniono przebieg ścieżek rowerowych na rysunku planu - usunięto ścieżki wzdłuż nabrzeży, wprowadzono wzdłuż ciągu 31 KD-X.
- Ad 10) Do projektu planu wprowadzono korektę polegającą na dodaniu zapisu w karcie terenu 23 UM, pkt 6e (nowy pkt 5e) – „warunkiem realizacji mostu jest opracowanie jego konstrukcji i zasad funkcjonowania w sposób, który nie ograniczy możliwości wykorzystania rozdzielonych mostem akwenów dla żeglugi oraz zachowania funkcji nabrzeża – postój statków muzeów”. Zgoda właściciela – możliwość dysponowania terenem przez inwestora - jest warunkiem wynikającym z przepisów ogólnych.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

- Ad 1) Jak wynika z Raportu o bezpieczeństwie dla zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej dla Morskiego Terminalu LPG w Porcie Gdynia opracowanego przez Petrolinvest S.A.: „Projekt rozbudowy Terminala Morskiego LPG w Porcie Gdynia będącego własnością PETROLINVEST S.A... ...spełnia warunki bezpieczeństwa stawiane przez polskie przepisy prawne. Zapewnienie bezpieczeństwa jest demonstrowane przez osiągnięcie co najmniej dopuszczalnego poziomu ryzyka dla zidentyfikowanych scenariuszy awaryjnych, pokazującego właściwe relacje między zagrożeniami w postaci reprezentatywnych zdarzeń awaryjnych a zastosowanymi wielowarstwowymi systemami bezpieczeństwa i ochrony.”
„Wykonane obliczenia symulacyjne w zakresie analizy efektów fizycznych i skutków za pomocą oprogramowania PHAST, wykazały iż potencjalne, niebezpieczne strefy zagrożeń mogą zagrażać w najgorszych scenariuszach awaryjnych, nawet obiektom położonym w odległości 1000 metrów, tj. zabudowie miasta Gdyni. Jednakże trzeba podkreślić, iż

prawdopodobieństwo wystąpienia takich zdarzeń jest bardzo małe, mniejsze niż 1 raz na 1 milion lat.” Omawiany raport nie zawiera żadnych wskazań dla zagospodarowania, bądź dla ograniczeń w zagospodarowaniu pobliskich terenów miejskich. Normalne funkcjonowanie terminalu nie stwarza uciążliwości dla projektowanej zabudowy na terenie objętym projektem planu. Natomiast zagrożenia w wypadku poważnej awarii obejmują nie tylko obszar Mola Rybackiego, ale i część istniejącej zabudowy Śródmieścia, dlatego jego obecna lokalizacja jest niewłaściwa. Docelowo terminal LPG powinien być przeniesiony na inną lokalizację, a działalność portowa w sąsiedztwie zabudowy miasta musi ograniczyć się do takiego zakresu, który nie będzie powodować zagrożeń dla życia, zdrowia lub mienia mieszkańców Gdyni.

Ad 2) Jak wynika z opracowanej mapy akustycznej Gdyni, hałas wynikający z prowadzonej działalności portowej nie przekracza w rejonie objętym projektem planu poziomów dopuszczalnych dla funkcji śródmiejskich. Głównym źródłem emitowanego hałasu w tym rejonie jest prowadzona obecnie działalność przemysłowa na terenach Mola Rybackiego oraz Stoczni „Nauta S.A”. W związku z uchwaleniem m.p.z.p. zmieni się sposób zagospodarowania terenu Mola Rybackiego, poziom emitowanego wówczas hałasu nie powinien przekraczać poziomu dopuszczalnego.

Ad 6) Obszary zabudowy śródmiejskiej są i powinny pozostać obszarami wielofunkcyjnymi – program usługowy powinien być uzupełniony zabudową mieszkaniową – zapewnia to różnorodność zagospodarowania, aktywność i bezpieczeństwo obszaru zarówno w ciągu całej doby jak i całego tygodnia. Zapisy projektu planu nie ograniczają wielkości programu usługowego, natomiast wymuszanie zbyt dużego programu usług we wszystkich lokalizacjach byłoby nie tylko sprzeczne z zasadą wielofunkcyjności, ale i nierealistyczne z punktu widzenia potencjalnego zapotrzebowania na usługi. Ograniczałyby elastyczności rozwiązań funkcjonalnych i projektowych oraz zróżnicowanie charakteru przestrzeni publicznych. Zbytne rozproszenie programu usługowego mogłoby prowadzić także do osłabienia atrakcyjności najważniejszych przestrzeni publicznych - ciągu usługowego wzdłuż Nabrzeża Kutrowego.

2. **Jacek Marzec** złożył poniższą uwagę:

- 1) Wszystkie tereny rejonu Mola Rybackiego graniczą bezpośrednio z obszarem intensywnie wykorzystywanym gospodarczo tj. Basenem II – Wendy, przy którym zlokalizowane są: Stocznia „Nauta” w zachodniej części Basenu, Morski Terminal Masowy Portu Gdynia oraz terminal gazowy w części północnej przy Nabrzeżu Szwedzkim. Wszystkie ww. pracują w systemie 3 zmianowym (ciągłym) w związku z czym lokalizacja funkcji mieszkaniowych jest co najmniej wątpliwa.
- 2) Morski Terminal Masowy przeładunku kruszywa, węgla, pasze i ziarna – ładunki pylące, co przy przeważających wiatrach północno – zachodnich powoduje zakurzenie i zapylenie po stronie Nabrzeża Angielskiego. W związku z tym lokalizacja funkcji wypoczynkowych i turystycznych a także mieszkaniowych wzdłuż Nabrzeża Angielskiego wydaje się niecelowa.
- 3) Usytuowanie promenad spacerowych wzdłuż Nabrzeża Angielskiego ze względu na położenie (północna strona Mola Rybackiego) i nasłonecznienie a zasadzie jego brak przy intensywnej zabudowy mola powoduje, że i ta funkcja będzie bardzo wątpliwa.
- 4) Wydaje się również, że walory widokowe nie są żadnym argumentem: widok na stocznię, hałdy węgla?

- 5) Celowym wydaje się stworzenie strefy buforowej pomiędzy terenami intensywnie wykorzystywanymi gospodarczo a terenami zabudowy mieszkalnej w postaci pasa terenu opisanego przedmiotowymi kartami terenu przeznaczonego tylko na funkcje gospodarczo – usługowe, niezakłócające funkcji mieszkalno – usługowych, rekreacyjnych i turystycznych na pozostałych terenach.
- 6) Nabrzeże Angielskie ze swoim znakomitym usytuowaniem i dostępem zarówno od strony wody jak i lądu powinno stanowić obszar wykorzystywany gospodarczo. Bez stanowisk przeładunkowych, na potrzeby pozostałych nielicznych kutrów rybackich, Polskiego Ratownictwa Okrętowego, taboru pomocniczego, holowników, pontonów, pilotówek, itp.
- 7) Projekt zagospodarowania terenu nie uwzględnia w żaden sposób interesów dotychczasowych użytkowników nabrzeży w „Dalmorze”. Jedyne co wynika z przedstawionego planu to interes deweloperów zainteresowanych pozyskaniem gruntów w centrum miasta.
- 8) O ile budownictwo mieszkaniowe może być realizowane niemal wszędzie o tyle działalność gospodarcza uzależniona od dostępu do nabrzeży i infrastruktury portowej tylko w miejscach do tego przeznaczonych.
- 9) Sprzedaż terenów pod budownictwo jest aktem jednorazowym natomiast utrzymanie chociaż w części charakteru gospodarczego tworzy tzw. wartość dodaną.
- 10) Sprzedaż terenów z dostępem do infrastruktury portowej – szczególnie w Porcie Gdynia dysponującym stosunkowo niewielkimi terenami – na cele nie związane z żeglugą, jej obsługą lub działalnością pomocniczą to zaprzeczenie idei powstania portu a w konsekwencji i miasta. Ponadto sprzedaż terenu nie wpisuje się w żaden sposób w politykę morską Rzeczypospolitej Polskiej i w Strategię rozwoju portów morskich. Plan zagospodarowania sporządzony i przedstawiony przez władarzy miasta świadczy o całkowitej indolencji i nieznajomości tych problemów.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W 2003 r. obszar Mola Rybackiego został wyłączony z granic Portu Gdynia - funkcje portowe nie zostały uznane za funkcję rozwojową na tym terenie. Przy obecnej technologii przeładunkowej Port Gdynia nie odczuwa deficytu nabrzeży, lecz zapotrzebowanie na tereny zapleczone, lądowe, które będą rozwijane w zachodniej części portu, posiadającej dobry dostęp do transportu drogowego i kolejowego oraz możliwość rozwoju towarzyszących funkcji portowo-przemysłowych. Sąsiedztwo głównych przestrzeni reprezentacyjnych śródmieścia Gdyni predestynuje natomiast wykorzystanie Mola Rybackiego na cele rozwoju funkcji śródmiejskich, rozwoju usług związanych z obsługą turystyki, czasu wolnego i wypoczynku mieszkańców, usług kultury i nauki, a także funkcji biurowo-administracyjnych z dopuszczeniem mieszkalnictwa, jako funkcji uzupełniającej. Zagospodarowanie takie, będące formą rewitalizacji terenu poportowego, nie wyklucza wykorzystania istniejącej infrastruktury portowej - nabrzeży - dla postępu i obsługi jednostek pływających, w tym małych statków pasażerskich czy jednostek rekreacyjnych – rozważane jest urządzenie mariny w zachodniej części Basenu Prezydenta. Tereny nabrzeży tzn. pasy terenu wokół Mola Rybackiego, o szerokości ok. 15 m, przylegające do akwenów portowych, nie będą podlegały procesowi prywatyzacji – pozostaną własnością Skarbu Państwa (ew. Gminy Gdynia).

3. **Radosław Naleziński** złożył poniższą uwagę:

- 1) Wniósł o zmianę zapisu w § 6 pkt 2e: „(...) ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie (...)”. Powyższy zapis zaproponował zmienić na: „(...) ustala się wymóg kształtowania nowoczesnej architektury tak, by harmonizowała z modernistyczną architekturą Gdyni oraz zastosowanie (...)”. W planie potrzebny jest zapis jednoznacznie stwierdzający, że na Molu Rybackim oczekiwane są rozwiązania architektoniczne na wskroś nowoczesne, które jednak harmonizują z istniejącą zabudową miasta. Poprzedni zapis mógłby być interpretowany przez projektantów

jako wymuszenie do powtarzania form, detali, środków wyrazu architektonicznego charakterystycznych dla modernizmu międzywojennego i jedynie ich współczesnego przetwarzania, co powodowałoby wtórność i przez to brak wartościowości tej nowej architektury.

- 2) Zasugerował dodanie w planie zapisu chroniącego 3 dźwigi portowe, znajdujące się na Nabrzeżu Angielskim, przed demontażem. Zachowane, stałyby się świadectwem dawnego przemysłowego charakteru tego nabrzeża a także ciekawym elementem w przestrzeni miejskiej.
- 3) Dla terenu 21 ZP/UK,UT zaproponował zapis wymuszający stworzenie na budynku przewidywanym pod funkcje publiczne tarasów widokowych na dachu lub innych poziomach tak, by tarasy te były łatwo dostępne z poziomu terenu. Ostatnio przeprowadzony remont falochronu podwyższył go, przez co niemożliwym stało się bezpośrednio oglądanie morza z poziomu terenu. Ogólnodostępne tarasy (taras) byłyby ciekawym elementem przestrzeni publicznej, ale przede wszystkim umożliwiłyby bezpośredni kontakt obserwatora z morzem.
- 4) Zasugerował zmianę charakteru komunikacyjnego terenów 25 KD-D oraz 28 KD-D na odcinkach w bezpośrednim sąsiedztwie nabrzeży: z KD-D na KD-X i dodanie odpowiednich zapisów tak, by ciągi te nie służyły ruchowi tranzytowemu a jedynie do obsługi przylegających kwartałów. Przestrzenie przy nabrzeżach powinny być wolne od samochodów i dostępne jedynie jako drogi pożarowe, kształtowane bardziej jak ciągi piesze niż jako jezdnie z chodnikami.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

- Ad 1) Do projektu planu wprowadzono korektę zapisu w § 6 pkt 2e, w następujący sposób: „ustala się wymóg kształtowania architektury nowoprojektowanej zabudowy tak, by harmonizowała z modernistyczną architekturą Gdyni oraz zastosowanie...”.
- Ad 3) Uwagę uwzględniono częściowo poprzez wprowadzenie zapisu dla terenu 21 ZP/UK,UT, o zaleceniu podwyższenia terenu umożliwiającego obserwację morza ponad linią falochronu. Narzucanie konkretnej formy budynku przewidywanego dla realizacji funkcji publicznych byłoby nieuzasadnione, co nie wyklucza realizacji różnych form płaszczyzn - tarasów widokowych związanych z przyszłym budynkiem.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

- Ad 2) Dźwigi portowe na Nabrzeżu Angielskim stanowią majątek ruchomy prywatyzowanego przedsiębiorstwa Dalmor SA, nie są zabytkami nieruchomymi w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zatem nie podlegają ustaleniom planu miejscowego. Uzasadnione jest rozważenie ich wartości zabytkowej jako maszyn/narzędzi świadczących o kulturze materialnej i charakterystycznych dla gospodarki morskiej oraz ewentualne objęcie ich ochroną jako zabytków ruchomych przez konserwatora zabytków.
- Ad 4) Drogi dojazdowe 25 KD-D oraz 28 KD-D ze względu na swoją klasę oraz parametry techniczne nie będą służyły ruchowi tranzytowemu, a wyłącznie do obsługi terenów przyległych. Z uwagi na planowany charakter zagospodarowania obsługiwanych terenów, w szczególności obszaru lokalizacji zabudowy wysokościowej do 90 m tworzącej dominantę przestrzenną, konieczne jest utrzymanie tych dróg jako ulic dojazdowych, z oddzielnymi pasami ruchu dla pojazdów oraz ruchu pieszego. Wg ustaleń projektu planu przestrzenie nabrzeży będą wolne od ruchu samochodów, o charakterze ciągów pieszych, z ograniczonym dopuszczeniem dojazdu – poza godzinami wzmożonego ruchu pieszego – dla pojazdów

zaopatrzenia oraz ew. napraw serwisowych itp., na warunkach uzgodnionych z zarządcą nabrzeża.

4. **Stowarzyszenie Gdynia SOS** złożyło poniższą uwagę:

- 1) Brak komunikacji zewnętrznej do rejonu objętego projektem m.p.z.p. Przy zapotrzebowaniu na ok. 5500 miejsc postojowych dla projektowanego rejonu przywoływanie przyszłych możliwości komunikacyjnych z terenów nie objętych m.p.z.p. jest fikcją i odwróceniem logicznej kolejności: - najpierw możliwości komunikacyjne, potem zabudowa. W przeciwnym razie śródmieściu grozi pełen paraliż komunikacyjny (nie tylko w godzinach szczytu). Wnoszą o wstrzymanie uchwalenia tego planu.
- 2) Brak analizy przekroczenia poziomu hałasu i emisji spalin. Wg raportu dot. emisji spalin, w tym rejonie już występują przekroczenia dopuszczalnych ich ilości, a po wykonaniu projektowanej, zagęszczonej ponad miarę zabudowy i wprowadzeniu dodatkowo tysięcy pojazdów sytuacja może się tylko pogorszyć. Wg raportu dot. poziomu hałasu w rejonie Portu Gdynia usytuowanego w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego m.p.z.p. istnieje przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i jest ono związane z funkcją jaką spełnia port, chyba że władze Gdyni liczą na upadłość nie tylko rybołówstwa, stoczni ale również portu. Tereny 07, 12 U/MW3, 15, 16 U/MW2 należy przeznaczyć wyłącznie na usługi ze szczególnym uwzględnieniem usług związanych z obsługą gospodarki morskiej i żeglugi i wykluczyć funkcję mieszkalną całkowicie. Na wysokości Pirsu nr 1 należy w tym ciągu poszerzyć ulicę (34 KD-X) o pasy zieleni do szerokości nie mniejszej niż teren 22 ZP.
- 3) Teren 23 wg projektu m.p.z.p. przewidziano o szerokości mola 15 m. Wg opinii urbanistycznej szerokość mola powinna mieć 18–20 m. Wzdłuż całej długości mola powinna zostać zaprojektowana droga dojazdowa dla potrzeb obsługi projektowanej mariny, obsługi technicznej jednostek pływających tj. dodatkowy pas o szerokości wydzielenia 10 m. Łącznie teren nr 23 na całej długości powinien mieć szerokość 28–30 m. Nie wolno dopuścić do ograniczenia przestrzeni bezpośrednio związanej z nabrzeżem (tak jak w istniejącej marinie) nie tylko jako przestrzeni niezbędnej do funkcjonowania nabrzeża (najdroższy teren w Gdyni a może i w Polsce), ale również z powodu konieczności pozostawienia szansy na odrodzenie się Polskiej Żeglugi i Rybołówstwa (może turystycznej?). Nie wolno wyzybać się własności tego terenu dla wątpliwej transakcji handlowej w dobie kryzysu gospodarczego. To jest beznadziejna krótkowzroczność.
- 4) Teren nr 01 i 05 u nasady mola wg projektu m.p.z.p. przeznaczono na lokalizację obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² i mieszkań. Należy wyłączyć lokalizację obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m², a funkcje mieszkaniową ograniczyć do funkcji hotelowej. Należy dopuścić usytuowanie w tych rejonach obiektów wysokich (powyżej 24 m) o funkcji hotelowej, które zrównoważyłyby i uzupełniłyby przestrzeń wytworzoną przez wieże Sea Towers. W tej lokalizacji powinny powstać platformy widokowe połączone z funkcją gastronomiczną udostępnione dla turystów. Istniejące wieże Sea Towers są elementem obcym w krajobrazie modernistycznej Gdyni z uwagi na swoją wielkość, formę i kolorystykę. Można ten efekt lekko zniwelować uzupełniając zabudowę sąsiednich terenów budynkami wysokościowymi o bardziej „gdynskiej” architekturze i jasnej kolorystyce. Funkcja hotelowa jest jedyną, która w całości przystaje do takich założeń przestrzennych, nie wspominając o tym, że baza noclegowa Gdyni jak na duże miasto portowe i turystyczne jest wyjątkowo uboga, a miejsce predysponuje do miana strefy prestiżu miejskiego. Tereny nr 01 i 05 należy przeznaczyć wyłącznie pod usługi o charakterze hotelarskim z dopuszczeniem wysokiego wskaźnika zabudowy, budynków wysokościowych i platform widokowych dostępnych dla mieszkańców i turystów.
- 5) Tereny nr 10,11,14,19,20,08,09,13,17,18, 07,12,15,16 poza skorygowaniem obszaru (pkt 3 wniosku) i funkcji (pkt 2 wniosku) wymagają ograniczenia wskaźnika zabudowy na rzecz poszerzenia ulic o pasy zieleni i deptaki. W strefie tzw. prestiżu miejskiego została całkowicie zachwiana proporcja przestrzeni publicznej uzupełnionej zielenią do przestrzeni prywatnej. W przedstawionym projekcie m.p.z.p. brak jest koncepcji całości terenu - unikatowego w skali kraju. Przy założonych wskaźnikach projektu m.p.z.p. powstanie smutne, obetonowane parkingami i podjazdami blokowisko nieprzyjazne dla mieszkańców i nieatrakcyjne dla turystów. Projekt m.p.z.p. należy poprzedzić koncepcją urbanistyczną –

architektoniczną opracowaną w trybie konkursu otwartego pod egidą SARP i podać wyniki konkursu publicznej ocenie i wyborowi.

- 6) Dla prawie wszystkich terenów zawyżono wskaźniki intensywności i powierzchni zabudowy, co wyklucza pomieszczenie w obrębie działek planowanej funkcji i niezbędnych miejsc parkingowych (załączono przykładowe obliczenia). Należy przy tym wziąć pod uwagę fakt, że z uwagi na konstrukcje mola, można wykonać tylko jeden poziom podziemny. Planowany parking w rejonie Skweru Kościuszki ma szansę obsłużyć najwyżej Skwer (aktualnie nie ma miejsca dla turystów – cała ulica jest obustronnie obstawiona pojazdami, a turysta młodociany może w trakcie spaceru obejrzeć jedynie samochody. Powierzchnie biologicznie czynną należy rozliczać wyłącznie w obrębie parteru w odniesieniu do działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Należy wprowadzić zakaz wygradzania poszczególnych działek.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

- Ad 4) Uwagę uwzględniono w części dotyczącej zapewnienia platform widokowych, dostępnych dla mieszkańców i turystów, wykorzystujących ostatnie kondygnacje budynków wysokościowych, zgłoszoną także podczas dyskusji publicznej. Zapisy projektu planu uzupełniono o wymóg realizacji w budynku wysokościowym na terenie 05 UC,U/MW3 dodatkowej windy (lub wind), umożliwiającej zainteresowanym niezależny dostęp do platformy widokowej, bez konieczności naruszania pozostałych przestrzeni budynku - wykorzystywanych na funkcje podstawowe oraz określić minimalną wielkość udostępnionych powierzchni.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

- Ad 1) Wg przepisów ustawy o drogach publicznych, 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 określone będą w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej. Zgodnie z zapisami projektu planu realizacja inwestycji na Molu Rybackim uwarunkowana jest równoległą lub etapową realizacją niezbędnego układu komunikacyjnego obejmującą przedłużenie ul. Waszyngtona do ul. Węglowej oraz realizację tzw. Nowej Węglowej.
- Ad 2) Stan czystości powietrza w rejonie obszaru opracowania charakteryzują dane z dwóch punktów kontrolnych Wojewódzkiej Stacji Sanitarно-Epidemiologicznej (WSSE) – przy al. Piłsudskiego i ul. Żwirki i Wigury. Wyniki z obu stacji wskazują na ogólnie dobry stan aerosanitarny Śródmieścia Gdyni. W centrum miasta nie notowano przekroczeń dopuszczalnych wartości dwutlenku siarki SO₂, dwutlenku azotu NO₂ i benzenu. Jak wynika z mapy akustycznej Gdyni, głównym źródłem emitowanego hałasu w rejonie obszaru objętego planem jest prowadzona obecnie działalność portowo - przemysłowa na terenach Mola Rybackiego oraz Stoczni „Nauta S.A”. W związku z uchwaleniem m.p.z.p zmieni się sposób zagospodarowania terenu Mola Rybackiego, poziom emitowanego wówczas hałasu nie powinien przekraczać poziomu dopuszczalnego. Szerokość ciągu pieszo-jezdnego 34 KD-X jest zdeterminowana położoną bezpośrednio przy nim istniejącą zabudową historyczną objętą ochroną konserwatorską: od zachodu chłodnia nr 2 (grupa A), od wschodu magazyn rybny (grupa C).

- Ad 3) Ustalony pas 15 m wzdłuż nabrzeży, to szerokość analogiczna do szerokości występujących przy Molu Południowym i jest wystarczająca z punktu widzenia projektowanego sposobu zagospodarowania terenu, obsługi jednostek pływających czy organizacji ciągu pieszo – rowerowo – rekreacyjnego. Projekt planu nie wyklucza także możliwości poszerzenia terenu nabrzeży o platformy pływające umożliwiające cumowanie małych jednostek pływających, tworząc tym samym pas nabrzeża o szerokości zbliżonej do wnioskowanej.
- Ad 4) Oba tereny przeznaczone są pod wielofunkcyjne zespoły, obejmujące również wnioskowaną funkcję hotelową. Biorąc pod uwagę wielkość możliwego do zrealizowania u nasady mola programu użytkowego oraz jego położenie na styku z obszarem śródmiejskim lokowanie na całym terenie wyłącznie funkcji hotelowej byłoby niewłaściwe. Funkcja hotelowa może tu występować jako element zespołu wielofunkcyjnego i przy założeniu realizacji ogólnodostępnych przestrzeni usługowych na najniższych kondygnacjach (usług handlu, gastronomii, rozrywki, kultury itp.).
- Ad 5) Przyjęty w projekcie planu układ ulic zachowuje istniejący główny układ komunikacyjny i przy ustalonej szerokości jest wystarczający do obsługi projektowanego programu. Projekt planu zakłada wprowadzenie zieleni wzdłuż głównych ulic oraz, że główny ruch turystyczny będzie odbywał się wzdłuż nabrzeży, które mogą być docelowo poszerzone o części obniżone w stosunku do poziomu nabrzeży np. o platformy pływające, umożliwiające wygodne cumowanie mniejszych jednostek pływających.
- Ad 6) Projekt planu zakłada realizację miejsc parkingowych w formie parkingów podziemnych lub budynków parkingowych i nie przewiduje realizacji parkingów w poziomie terenu. Zatem przedstawione obliczenia są nietrafne. Przy zastosowaniu obecnych możliwości technologicznych realizacja parkingów podziemnych na dwóch poziomach jest możliwa, a biorąc pod uwagę założenia funkcjonalno – przestrzenne projektu planu bardzo prawdopodobna. Sugerowane wprowadzenie całkowitego zakazu wygradzania terenów jest niezasadne ze względu na możliwość lokalizacji na obszarze planu funkcji usługowych takich jak: komisariat policji, przedszkole, oddział banku itp., których charakter związany jest z koniecznością ogrodzenia części terenu. Natomiast projekt planu ustala iż ulice, place, skwery, promenady nadwodne, wskazane w planie przejścia publiczne oraz główne wypoczynkowe wnętrza kwartałów zabudowy powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.

5. Wiśniowy Office Park III i World Trade Centre – Gdynia S.A. złożyli poniższą uwagę:

Uwagi ogólne dotyczące treści uchwały:

- 1) Uwaga do § 5, pkt 1, ppkt 1d: wnioskowali o dopuszczenie możliwości zmian w elewacji oraz dachu budynku, w uzgodnieniu w właściwym konserwatorze zabytków w przypadku zmiany funkcji budynku. Zmiana pierwotnej funkcji budynku wymagać może realizacji doświetlenia pomieszczeń, a więc zmian w elewacji, stąd ustalenie planu mogą w praktyce uniemożliwić adaptację historycznych budynków pod nowe funkcje.
- 2) Uwaga do § 6, pkt 1, ppkt 2b: wnioskowali o odstępnie od postulatu organizacji imprez masowych. Imprezy masowe gromadzą ponad 1000 osób, uważają, że nie każda przestrzeń publiczna spełnia warunki umożliwiające organizację imprez masowych, a umieszczenie takiego zapisu w treści uchwały skutkuje możliwością organizacji imprezy masowej we

wszystkich przestrzeniach publicznych wyznaczonych planem. Ewentualnie wskazanie przestrzeni publicznej pod imprezy powinno być wskazane w karcie terenu.

- 3) Uwaga do § 6, pkt 1, ppkt 2g: postulowali o zorganizowanie jednego konkursu urbanistycznego dla całego terenu objętego planem, stanowiącego podstawę dla projektów architektonicznych budynków w poszczególnych terenach. Ewentualnie o konkursy dla wyodrębnionych z planu jednorodnych struktur funkcjonalno – przestrzennych (np. 01-05, 07-14, 15-21). Zdaniem wnoszących uwagę przy stosunkowo jednorodnym charakterze obszaru i jego niewielkiej powierzchni nie ma potrzeby organizowania konkursów architektonicznych dla każdego z terenów z osobna.
- 4) Uwaga do § 10, pkt 1, ppkt 2: wnioskowali o zniesienie zapisu warunkującego powstanie nowej zabudowy od przebudowy ul. Waszyngtona do przekroju 2/2 i budowy ul. Nowej Węglowej na rzecz dopuszczenia etapowego rozwoju, jaki określi studium komunikacyjne. Etap I byłby etapem rozwoju zabudowy w ramach istniejącej sieci ulic i ich przepustowości. Etap II po przebudowie ul. Waszyngtona i budowie ul. Nowej Węglowej. Uwarunkowanie realizacji nowej zabudowy od ww. dróg praktycznie zamyka możliwości powstania nowych inwestycji w obszarze planu. Etapowanie daje zaś szansę stopniowego rozwoju obszaru, a nie zamrożenie go na wiele lat, kiedy to realizacja dróg inwestycji gminnych będzie możliwa.
- 5) Uwaga do § 10, pkt 1, ppkt 6: wnioskowali o umożliwienie realizacji wynikających z wskaźników parkingowych miejsc parkingowych również poza granicami poszczególnych terenów i nie łączenie ich w grupy. Pozostawienie większej elastyczności pozwoli na realizację potrzebnych miejsc postojowych w bardziej ekonomiczny sposób. Obok realizacji parkingów podziemnych pod budynkami umożliwi budowę parkingów wielokondygnacyjnych, może mieć znaczenie wobec spodziewanych wysokich kosztów realizacji podziemnych części budynków.
- 6) Uwaga do § 10, pkt 1, ppkt 7: wnioskowali o zawężenie (zmianę przebiegu) linii rozgraniczających planowanej ul. Hryniewickiego (24 KD-L 1/2 i 36 KD-D 1/2) tak, aby możliwa realizacja podziemnej części garaży w ramach terenów inwestycyjnych (od 07 do 20). Dopuszczenie realizacji podziemnych części budynków w liniach rozgraniczających ulic publicznych rodzi poważne konsekwencje własnościowe przy komercjalizacji przyszłych inwestycji, w szczególności w przypadku ich sprzedaży. Części podziemne budynków będą bowiem leżały w granicach działek będących własnością innego podmiotu, w tym przypadku najprawdopodobniej gminy.

Uwagi szczegółowe dotyczące terenów (kart):

- 7) Wnioskowali o zmniejszenie udziału procentowego usług dla terenów nr 10 i 11 z 60% do 30%. Realizacja postulatu pozwoli na zmniejszenie ogólnej powierzchni usługowej dla całego obszaru objętego planem (szacowanego obecnie – w wariantcie maks. zabudowy – na poziomie ok. 130.000 m² pow. całkowitej i stanowiącego ok. 43 % pow. całkowitej budynków). Zaproponowali wprowadzenie większej elastyczności zapisów planu tak, aby potrzeby rynku wyregulowały proporcje pomiędzy funkcją usługową a mieszkaniową przy jednoczesnym zapewnieniu różnorodności rozwiązań funkcjonalnych i projektowych.
- 8) Wnioskowali o odstąpienie od zapisów o ciągach usługowych w parterach budynków w terenach 07,08,09,12,13,15,16,17,18. Realizacja postulatu pozwoli na podkreślenie usługowego charakteru ciągu wzdłuż Nabrzeża Kutrowego i częściowo wzdłuż ul. Hryniewickiego (24 KD-L 1/2) i podniesienie jego rangi jak również stworzy możliwość większej elastyczności rozwiązań funkcjonalnych i projektowych oraz przyczyni się do zróżnicowania charakteru przestrzeni publicznych. Ponadto generalnie zbyt duża ilość ciągów usługowych na obszarze planu powoduje, że: i) nierealne będzie znalezienie tak bogatego programu usługowego, ii) pewne ważniejsze przestrzenie publiczne jak promenada wzdłuż Nabrzeża Kutrowego zaniknie pośród ilości innych usługi i utracona zostanie gradacja atrakcyjności miejsc. Innym sposobem rozwiązaniem powyższej kwestii mogłyby być zapisy w formie zaleceń a nie obligatoryjnego wprowadzania ciągów usługowych.
- 9) Wnioskowali o zaniechanie obligatoryjnego przystosowania parterów budynków do lokalizacji obiektów usługowych, w sposób opisany w pkt. 6f dla terenów 08,09,13,17,18. Postulowali o sformułowanie zapisu jedynie w formie zalecenia. W przypadku terenów 07, 12, 15 i 16 powyższy zapis mógłby pozostawać w dalszym ciągu obligatoryjny jednak nie wymogłaby lokalizacji usług a jedynie zalecenie. Obligatoryjne zalecenie przystosowania

parterów w obszarze praktycznie całego pirsu wydaje się nieracjonalne ekonomiczne i w sposób nieuzasadniony podwyższać będzie koszty budowy. Z dużym prawdopodobieństwem jedynie partery od głównych ciągów pieszych - wzdłuż bulwaru (23UM) będą pełniły funkcje usługową, z tym, że od strony Nabrzeża Angielskiego w późniejszym etapie rozwoju projektu.

- 10) Wnioskowali o zniesienie zapisów dotyczących obowiązku umieszczania w budynkach funkcji usługowych w całych pierzejach zabudowy od basenu Prezydenta (tereny 10,11,14,19,20). Realizacja mieszanej funkcji usługowo-mieszkaniowej przy rozmieszczeniu jej w budynkach w płaszczyźnie pionowej (np. od strony ulicy same usługi a od strony przeciwnej mieszkania) staje się niemożliwe ze względów technicznych. Spowoduje podwojenie komunikacji poziomej (korytarze) i pionowej (klatki schodowe). Poza tym w przypadku mieszkań pozbawia je możliwości przewietrzania i korzystnego naświetlania słonecznego. Takie rozwiązania tracą racje ekonomiczne i użytkowe.
- 11) Wnioskowali o rozszerzenie możliwości wskazania przez inwestora lokalizacji zamiennej dla Komisariatu Policji Gdynia Śródmieście i Klubu Muzycznego Ucho poza obszarami terenów 02 i 03, w uzgodnieniu z właściwym Komendantem Policji i władzami klubu. Realizacja postulatu pozwoli na bardziej elastyczne podejście do zlokalizowania wymaganych obiektów: w przypadku Komisariatu Policji umożliwi np. wskazanie lokalizacji o lepszej dostępności komunikacyjnej a w przypadku Klubu Muzycznego Ucho np. na wskazanie bardziej prestiżowej lokalizacji. Jednocześnie ze względu na nietypowy kształt terenów 02 i 03, ograniczający sposób ich zagospodarowania, ewentualne przeniesienie wymaganych funkcji powiększy zakres rozwiązań projektowych.
- 12) Wnioskowali o rozszerzenie możliwości wskazania lokalizacji zamiennej dla stacji GPZ oraz przepompowni ścieków sanitarnych poza terenem 04, w tym także poza obszarem planu, w uzgodnieniu z właściwym gestorem sieci. W przypadku zaś lokalizacji w obszarze terenów wskazanych w planie, jeżeli istniała będzie techniczna możliwość lokalizacji funkcji technicznej w kondygnacji podziemnej i/lub w poziomie parteru, wnioskowali o możliwość nadbudowania nad powyższymi obiektami dodatkowych kubatur, zgodnie z przeznaczeniem funkcjonalnym takich terenów. Realizacja postulatu pozwoli na zastosowanie najnowszych rozwiązań technicznych, zintegrowanych z zabudową, co pozwoli na zachowanie miejskiego charakteru zabudowy. W przypadku przepompowni ścieków umożliwi poszukiwanie wspólnych rozwiązań technicznych z obszarem WTC, gdzie istnieje przepompownia ścieków przeznaczona do modernizacji.
- 13) Wnioskowali o umożliwienie ograniczonego dostępu komunikacyjnego (dostawy, naprawy serwisowe, etc.) od strony terenu 23 UM do terenów przyległych (tereny 07,12,15,16,10, 11,14,19 i 20). Ograniczony dostęp komunikacyjny (z ograniczeniami wynikającymi zarówno z konstrukcji nabrzeża, jak i charakteru terenu 23 UM) uważają za wskazany dla usprawnienia obsługi komunikacyjnej funkcji usługowej (np. gastronomii).
- 14) Wnioskowali o zmianę zapisu dotyczącego przestrzeni niezabudowanych (otwarć widokowych) dla terenów 15,16,19 i 20. Postulowali o zmniejszenie szerokości określonej jako udział procentowy w długości terenów z 20% na 10%, lub ilościowe (np. 1). Ponadto postulowali o możliwość realizacji nadwieszń nad takimi otwarciami jak również ich realizację powyżej kondygnacji przyziemia. Proponowany charakter otwarć widokowych w sposób wystarczający zapewni możliwość wglądu w kierunku wody oraz stworzy większy zakres możliwych rozwiązań projektowych.
- 15) Wnioskowali o odstąpienie od graficznego określenia lokalizacji budynku wysokościowego (obrysu) w karcie terenu 05, zastępując je elastyczniejszym zapisem definiującym np. powierzchnię rzutu (liczbową lub procentową), ale z możliwością lokalizacji w obrębie całego terenu. Jednocześnie wnosimy o zaniechanie lokalizacji na jego szczycie ogólnodostępnej platformy widokowej. Proponowana obecnie lokalizacja budynku wysokościowego sprawia, że nie będzie on dostatecznie widoczny z poziomu ulicy, będąc przesłoniętym przez inne budynki dochodzące do linii rozgraniczających. Zmniejsza to atrakcyjność wizualną bryły budynku, utrudnia dojazd i uniemożliwia realizację prestiżowego, frontowego wejścia, dostępnego bezpośrednio z ulicy. O zaniechanie lokalizacji ogólnodostępnej platformy widokowej wnioskowali z uwagi na możliwą funkcję mieszkalną i konieczność zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom budynku.

- 16) Wnioskowali o wykreślenie zapisu w terenie nr 17 pkt. 6g, dotyczącego lokalizacji przedszkola. Lokalizacja przedszkola przy przeważającej na terenie planu funkcji usługowo-mieszkaniowej możliwa jest każdym miejscu np. w części nasady pirsu, gdzie nie jest tak narażona na czynniki atmosferyczne (wiejące silnie wiatry). Uważają więc, że nie ma wyraźnych powodów rezerwowania terenu pod przedszkola, w którymś z terenów w szczególności, co powoduje niepotrzebne ograniczenia.
- 17) Wnioskowali o wykreślenie z karty terenu nr 21 zapisu o muzeum żeglarstwa i pozostawienie jedynie reprezentacyjnych usług publicznych wraz z usługami towarzyszącymi. Jednocześnie postulujemy, aby zabudowa w obszarze oznaczonym na rysunku planu miała charakter „zamykający” dla powstałego parku od strony północnej. Reprezentacyjne usługi publiczne są określeniem znacznie szerszym, pozwalającym na realizację zarówno muzeum żeglarstwa jak i np. bursztynu czy jeszcze innego. Pozwala również - w przypadku niemożliwości zrealizowania funkcji muzealnej - na powstanie innej funkcji publicznej. Z kolei dla należytego, „urbanistycznego” zdefiniowania przestrzeni parku niezbędne jest, aby zabudowa usług publicznych zachowała charakter ciągłej elewacji. Bez tak określonej zabudowy przestrzeń parku będzie stwarzała wrażenie „niedokończonej” i nieciekawej - dla odwiedzających – przestrzeni miejskiej.
- 18) Wnioskowali o odstąpienie od zapisu w pkt. 8 a, dla karty terenu nr 21 umożliwiającego realizację imprez masowych na rzecz imprez kameralnych (plenerowych). Stosunkowo niewielki obszar parku oraz typowo mieszkalny charakter terenów sąsiednich predestynuje teren objęty kartą 21 do realizacji imprez plenerowych, dla których przewidziana jest liczba uczestników mniejsza, niż 1000 osób.
- 19) Wnioskowali o umożliwienie realizacji nadwiesznień zabudowy nad terenem 23 UM, w sposób zdefiniowany w pkt 6c karty dla terenów 15 i 16 dla wszystkich obszarów od strony Nadbrzeża Angielskiego (tereny 07,12,15,16 i 21). Wykładany projekt planu dopuszczał nadwieszzenia zabudowy jedynie nad środkową częścią Nabrzeża Angielskiego (tereny 15 i 16), a nie dopuszcza ich na pozostałych terenach (07,12 i 21) o podobnych funkcjach. Realizacji nadwiesznień nad całym postulowanym obszarem terenu 23 UM daje możliwość kształtowania zabudowy zharmonizowanej z pozostałym ciągiem budynków wzdłuż Nabrzeża Angielskiego.

Uwagi szczegółowe do rysunku planu:

- 20) Wnioskowali o zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy, dla obszaru całego pirsu. Obowiązująca linia zabudowy powinna obowiązywać jedynie w obszarze nasady pirsu (tereny 01-05). Realizacja postulatu przyczyni się do zróżnicowania charakteru pierzei ulicznych, uelastyczni rozwiązania architektoniczne, przełamie monotonię i urozmaici formę architektoniczną. Utrzymanie obowiązującej linii zabudowy u nasady pirsu przyczyni się do zachowania zdecydowanie miejskiego, kwartałowego charakteru zabudowy. Elastyczność i swoboda w kształtowaniu zabudowy na pozostałym obszarze pirsu przyczyni się do stworzenia interesującego, różnorodnego charakteru zabudowy nadwodnej. Nieprzekraczalna linia zabudowy przy limitowanej położeniu na pirsie szerokości kwartałów zabudowy jest wystarczającym gwarantem maksymalnego wykorzystania terenu, a więc usytuowania zabudowy w liniach rozgraniczających tereny, a nie wpływa na ograniczenie rozwiązań architektonicznych. Należy zauważyć, że plan miejscowy obszaru WTC nie posiadał zdefiniowanych linii zabudowy od strony Nabrzeża Prezydenta a zabudowa została z powodzeniem zrealizowana w oparciu jedynie o przebieg linii rozgraniczających.
- 21) Wnioskowali o zaniechanie wymogu lokalizacji ciągów usługowych w parterach budynków w sposób zdefiniowany na rysunku planu, pozostawiając jedynie taki wymóg wzdłuż ciągu pieszego, od strony Nabrzeża Kutrowego dla terenów nr 10,11,14,19 i 20. Obecnie usług jest za dużo, dlatego istnieje potrzeba stworzenia hierarchii przestrzeni publicznej, która ją jednoznacznie zdefiniuje tak, aby program usługowy „nie wyciekał”. Rozwiązaniem będzie wyodrębnienie głównego ciągu pieszego - najważniejszym i najatrakcyjniejszym wydaje się ten wzdłuż Nabrzeża Kutrowego.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 1) Zapisy projektu planu umożliwiają przebudowę specjalistycznych obiektów przemysłowych

w przypadku ich adaptacji na inne cele w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków. Chłodnie objęte ochroną konserwatorską, zaliczone do obiektów o wysokich walorach kulturowych, należą do takich obiektów specjalistycznych, zatem przebudowa w zakresie uzgodnionym z właściwym konserwatorem zabytków jest zgodna z ustaleniami projektu planu.

- Ad 3) Zorganizowanie jednego konkursu architektoniczno – urbanistycznego dla całego obszaru mola jak i dla proponowanych jednorodnych struktur funkcjonalno – przestrzennych jest zgodne z ustaleniami projektu planu. Zapisy projektu planu wymagają organizacji konkursów dla poszczególnych kwartałów zabudowy, ale nie narzucają konieczności organizacji odrębnych konkursów. W zapisach projektu planu podkreślono wymagany architektoniczny charakter konkursu i udział wytypowanych przedstawicieli Gminy Gdynia w sądach konkursowych.
- Ad 4) Dopuszczono etapową realizację docelowego układu komunikacyjnego równoległe z realizacją nowej zabudowy na obszarze Mola Rybackiego. Do projektu planu wprowadzono zapisy określające możliwość etapowania budowy wraz z etapowaniem budowy zewnętrznego układu komunikacyjnego.
- Ad 5) W uzgodnieniu z zarządcą dróg dopuszczono możliwość innego sposobu bilansowania programu parkingowego niż przewidzianego w wyłożonym projekcie planu pod warunkiem, że odległość parkingów od obsługiwanych obiektów nie przekroczy 300 m.
- Ad 7) Na terenach 10-11 U/MW2 usługi wymagane są w pierzejach zabudowy od strony Basenu Prezydenta oraz w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu – zrezygnowano z określania udziału procentowego usług.
- Ad 10) Uwagę uwzględniono częściowo – na terenach 10,11,14,19,20 U/MW2 - dopuszczono wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na ostatnich kondygnacjach, cofniętych w stosunku do pierzei zabudowy od strony nabrzeża.
- Ad 11) Dopuszczono możliwość zmiany lokalizacji - odtworzenia Komisariatu w ramach terenów 02 U/MW3, 03 U/MW3, 04 U/MW3 lub poza obszarem opracowania planu, w uzgodnieniu z właściwym komendantem Policji. Możliwość zmiany lokalizacji usług kultury lub ich odtworzenia w innej lokalizacji jest możliwe bez dodatkowych zapisów - projekt planu dopuszcza funkcje usługowe na terenach zabudowy na całym obszarze opracowania.
- Ad 12) Postulowana możliwość lokalizacji funkcji technicznych w kondygnacji podziemnej i/lub w poziomie parteru oraz możliwość ich nadbudowania - zgodnie z przeznaczeniem funkcjonalnym terenów - są zgodne z ustaleniami projektu planu. Dopuszczono możliwość zmiany lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (GPZ, przepompownia ścieków sanitarnych), na tereny 01,05 UC,U/MW3, 02,03 U/MW3.
- Ad 13) Ustalenia projektu planu uzupełniono o zapis dopuszczający ograniczony dojazd dla pojazdów zaopatrzenia, napraw serwisowych itp. od strony terenu 23 UM, na warunkach uzgodnionych z zarządcą nabrzeża.
- Ad 15) Na rysunku projektu planu skorygowano zasięg obszaru lokalizacji zabudowy wysokościowej

do 90 m tworzącej dominantę przestrzenną, zbliżając jego granice do linii rozgraniczających drogi 24 KD-L, analogicznie jak budynek Sea Towers.

- Ad 16) Biorąc pod uwagę szacowaną ilość mieszkańców oraz skalę inwestycji lokalizacja przedszkola jest konieczna. Dopuszczono odstępnie od warunku lokalizacji przedszkola na terenie 17 MW3,U (nowy teren 17 U/MW3) w przypadku wcześniejszego zrealizowania przedszkola w innej lokalizacji na obszarze objętym niniejszym planem.
- Ad 17) Uwagę uwzględniono określając funkcję terenu 21 ZP/UK,UT jako: ogólnodostępny park miejski, reprezentacyjne usługi publiczne kulturalno – muzealno – wystawiennicze wraz z usługami towarzyszącymi oraz wskazując lokalizację projektowanej zabudowy w północnej części terenu 21 ZP/UK,UT tak by tworzyła północną pierzeję tego terenu.
- Ad 19) Dopuszczono możliwość nadwieszzeń zabudowy (do 2,0 m) nad terenem 23 UM dla wszystkich terenów położonych wzdłuż Nabrzeża Angielskiego.
- Ad 20) Wprowadzono korekty linii zabudowy biorąc pod uwagę część propozycji wnioskodawcy.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

- Ad 1) Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia wnioskowanego rozszerzenia zapisu uzasadniając, że uzgodnieniem z 14 kwietnia 2009 r. zaakceptował zmianę pierwotnej funkcji obiektów zabytkowych a tym samym nieuchronną konieczność dokonania ich przebudowy w toku adaptacji do nowych potrzeb. Dowodem tego jest ustalenie „*w przypadku adaptacji specjalistycznych obiektów przemysłowych na inne cele dopuszcza się ich przebudowę w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków*”. Stwierdzenie to dotyczy wszystkich elementów budynków i wyczerpuje merytoryczny zakres dopuszczeń jaki może zostać ustalony w planie. Uszczegółowienie tego ustalenia planu możliwe będzie dopiero na etapie koncepcji funkcjonalno – przestrzennej, która konkretyzując pojęcie zabudowa usługowo – mieszkaniowa określi zakres niezbędnej adaptacji.
- Ad 2,18) Przestrzenie publiczne obejmują ogólnodostępne ulice, place, parki, promenady oraz nabrzeża. Ze względu na ich charakter oraz śródmiejską lokalizację będą często wykorzystywane na cele imprez organizowanych na otwartym powietrzu. Nie ma postulatu organizacji imprez masowych we wszystkich takich przestrzeniach. Zapisy projektu planu mówiące o konieczności aranżacji przestrzeni publicznych w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności zostały skorygowane – mówią jedynie o możliwości organizacji imprez plenerowych. Natomiast teren 21 ZP/UK,UT poprzez zapisy projektu planu wyraźnie dedykowany jest imprezom masowym - ze względu na swoją powierzchnię oraz lokalizację.
- Ad 4) Budowa zewnętrznego układu komunikacyjnego jest niezbędna i warunkuje realizację zabudowy na Molu Rybackim. Nie ma możliwości realizacji zabudowy w ramach istniejącej sieci ulic. Konieczne jest rozpoczęcie przebudowy układu komunikacyjnego przy rozpoczęciu realizacji zabudowy na obszarze mola.
- Ad 6) Nie ma obowiązku realizacji podziemnej części parkingowej pod ulicami. Ustalenia projektu planu jedynie dopuszczają realizację podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, w liniach rozgraniczających ulic publicznych, pod warunkiem zapewnienia

możliwości realizacji docelowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uzyskania zgody zarządcy drogi. Przyjęte szerokości podstawowego układu komunikacyjnego są szerokościami minimalnymi, zapewniającymi m.in. możliwość obsługi obszaru środkami miejskiej komunikacji publicznej oraz realizację niezbędnego układu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

- Ad 8,9,21) Ustalony ciąg usługowy wymagane są w wybranych miejscach, tj. wzdłuż nabrzeży, w rejonie nasady mola oraz dodatkowo wzdłuż niektórych ciągów pieszo – jezdnych i związane są z przyjętymi rozwiązaniami funkcjonalno – przestrzennymi. Nie ma obowiązku lokalizacji ciągów usługowych we wszystkich paterach zabudowy na obszarze mola. W związku ze śródmiejskim położeniem Mola Rybackiego oraz usługowo – mieszkalnym charakterem nowej zabudowy konieczne jest, aby w wybranych miejscach gdzie nie ma obowiązku lokalizacji ciągów usługowych partery budynków były przystosowane do tej funkcji (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, możliwość realizacji niezależnych wejść od strony przestrzeni publicznych).
- Ad 12) Ze względu na charakter urządzeń infrastruktury technicznej (GPZ, przepompownia ścieków sanitarnych), skalę planowanej inwestycji na molu oraz obecne zainwestowanie terenów sąsiednich, wskazanie lokalizacji ww. urządzeń poza granicami planu jest niemożliwe.
- Ad 14) W rozpatrywanych projektach koncepcyjnych otwarcia widokowe stanowiły większy udział procentowy niż ustalony w projekcie planu – 20 %. Przy przykładowej długości terenu 20 U/MW2 – ok. 50 m, szerokość wymaganego otwarcia wynosi 10 m, co należy przyjąć za niezbędne minimum. Ze względu na położenie Mola Rybackiego oraz walory krajobrazowe zasadnym jest, aby otwarcia widokowe stanowiły przestrzeń niezabudowaną z wykluczeniem nadwieszonych nad otwarciami lub realizacji zamykających kondygnacji powyżej kondygnacji przyziemia.
- Ad 15) Kwestia lokalizacji budynku wysokościowego w obszarze Mola Rybackiego związana jest z możliwością udostępnienia platformy widokowej stanowiącej atrakcję dla mieszkańców jak i turystów. Należy zapewnić niezależną komunikację pionową dla osób korzystających z platformy.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

Załącznik nr 3

do uchwały nr XLI/930/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 marca 2010 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego.

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 Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego 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) przebudowa ulicy lokalnej Hryniewickiego (24 KD-L 1/2) (wraz ze skrzyżowaniami z ul. Waszyngtona) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;
 - b) przebudowa ulic dojazdowych: Św. Piotra (25 KD-D 1/2), Śledziowej (28 KD-D 1/2) – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;
 - c) budowa ulic dojazdowych 26 KD-D 1/2, 27 KD-D 1/2, 29 KD-D 1/2, 30 KD-D 1/2 – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;
 - d) budowa ciągów pieszych i pieszo – jezdnych (31 – 42 KD-X) oraz promenad nabrzeżnych na terenie 23 UM;
 - e) budowa i urządzenie ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu, w tym Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10 biegnącej wzdłuż ul. Waszyngtona;
 - 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 przedsięwzięć wymienionych w pkt 1).
2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.
3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski