UCHWAŁA NR III/52/10
Rady Miasta Gdyni
z dnia 22 grudnia 2010 roku

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami[1]) 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. zmianami[2]) **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., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II, oznaczoną numerem ewidencyjnym 1101z, obejmującą obszar o powierzchni 6,58 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż ul. Hryniewickiego,
- od wschodu – wzdłuż Nabrzeża Prezydenta,
- od południa – wzdłuż al. Jana Pawła II i Skweru Kościuszki,
- od zachodu – wzdłuż ul. Waszyngtona,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 11 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 11 oraz przeznaczenie terenów od 01 do 10 oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
   a) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**
2) Tereny zabudowy usługowej:
   a) **U – Zabudowa usługowa**
      Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.
   b) **UK – Usługi kultury**
   c) **UT – Usługi turystyki**
      Usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii.
   d) **UM – Usługi turystyki morskiej**

[1] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone Dz. U. z 2002 roku, Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 roku, Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 roku, Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 roku, Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku, Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 roku, Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675.

[2] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 roku, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku, Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 roku, Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871.

3) Tereny zieleni:
   a) **ZP – Zieleń urządzona**
4) Tereny komunikacji:
   a) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
   b) **KD-L j/p – Drogi i ulice publiczne lokalne (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
   c) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**
   d) **KDW – Drogi wewnętrzne**

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: naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.

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

4. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony 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 kierunkach głównych otwarć widokowych;
2) uzyskanie spójnego zespołu przestrzennego ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, tworzącego istotny element większego założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
3) kształtowanie przestrzeni publicznych, w tym ulic, ciągów pieszych i placów, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
4) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności.

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 nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chronione na podstawie przepisów odrębnych.

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) południowa część obszaru objętego planem położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A – 1815 decyzją PWKZ.R.4190-14/2257-2/2007

Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21 września 2007 r. (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);

2) na obszarze objętym planem znajduje się Krzyż Rybacki im. Tadeusza Wendy, wpisany do rejestru zabytków ruchomych pod numerem B – 372 decyzją PWKZ.R.4190/1692/2006 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 7 marca 2006 r. (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);

3) na części obszaru objętego planem, położonej na północ od granic historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące ustalenia:
   a) ścisła ochrona istniejącego układu przestrzennego Mola Południowego wraz z Basenem Prezydenta – zachowanie linii zasadniczego nabrzeża basenu;
   b) działania przestrzenne zmierzające do stworzenia u nasady Mola Południowego, po obu stronach zachodniego odcinka al. Jana Pawła II prestiżowego zespołu przestrzennego o funkcjach ponadlokalnych; obszar planu stanowi fragment najcenniejszego terenu Gdyni predestynowanego dla funkcji kulturowych (muzeum, galeria sztuki, galeria morska, centrum kongresowe) oraz turystyczno-krajoznawczych związanych z morzem;
   c) ustala się wymóg kształtowania architektury nowoprojektowanej zabudowy tak, by harmonizowała z modernistyczną architekturą Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
   d) zamierzenia inwestycyjne mające wpływ na wygląd ogólnodostępnych przestrzeni publicznych powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3, a projektowane obiekty usytuowane w obrębie w tych przestrzeni, w pierzejach ulic i placów lub na dachach budynków powinny być przedstawione w ujęciach perspektywicznych oraz w razie potrzeby w panoramach od strony morza i głównych przestrzeni publicznych;
   e) projekty zagospodarowania terenu oraz projekty budowlane należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków;

4) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu przebiegu linii dawnego brzegu morskiego (oznaczonego na rysunku planu).

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 (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):

1) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
   a) ulice i place miejskie;
   b) promenadę wzdłuż nabrzeża Basenu Prezydenta;
   c) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej – poszerzenie Skweru Kościuszki /al. Jana Pawła II;

2) na obszarze objętym planem ustala się następujący uzupełniający układ przestrzeni ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu:
   a) poziom „-1” – który tworzą: pochylnia z drogi wewnętrznej 09 KDW prowadząca do podziemnego placu dostaw oraz podziemny plac dostaw zlokalizowany na terenie 10 KDW, który w razie potrzeby może być poszerzony na tereny 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U (orientacyjna rzędna poziomu „-1”: ok. – 0,60 m poniżej poziomu morza);
   b) poziom „0” – obejmujący drogę wewnętrzną 10 KDW, plac ogólnodostępny i przejścia na terenach 01 UK,UT/U i 04 UT/U z otwarciem na Basen Prezydenta; rzędna poziomu „0” znajduje się na wysokości ok. 2,55 m n.p.m.;
   c) poziom „+1” – obejmujący plac ogólnodostępny otwarty na Basen Prezydenta oraz dojścia piesze do placu - od ulicy wewnętrznej 10 KDW, od ul. Hryniewickiego i od strony nabrzeża (dojścia zakończone schodami terenowymi); rzędna poziomu „+1” znajduje się na wysokości ok. 5,20 m n.p.m.;

Dopuszcza się zmianę przyjętych rzędnych poszczególnych poziomów ±1,00 m (pod warunkiem zapewnienia zgodności rzędnych na sąsiednich terenach). Dopuszcza się zmianę układu przestrzeni ogólnodostępnych na terenie 04 UT/U pod warunkiem zachowania ich powierzchni i właściwej aranżacji placu pomiędzy istniejącym zespołem Sea Towers a projektowaną zabudową na terenie 04 UT/U;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych;
   b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości śródmieścia Gdyni; należy także przewidzieć elementy małej architektury wodnej – nawilżające i oczyszczające powietrze - typu fontanna, kaskada, ciek wodny; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
   c) w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 3 lit. b; forma i lokalizacja elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętymi w tym zakresie zasadami dla terenu śródmieścia Gdyni oraz z przyjętym systemem informacji miejskiej;
   d) w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich oraz w uzupełniającym układzie przestrzeni ogólnodostępnych dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę) stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych; obiekty sezonowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości;
   e) wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków lub przestrzeni publicznych;
   f) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów; wymóg ten nie dotyczy budowy nowych schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii rozgraniczającej terenu 04 UT/U na zakończeniu ulicy 10 KDW; dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących lub budowę nowych schodów lub pochylni służących ochronie przeciwpożarowej;
   g) zagospodarowanie terenów publicznych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
   h) projekty zabudowy i zagospodarowania terenów 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U, w tym propozycje ewentualnych podziałów geodezyjnych tych terenów, należy wyłonić w drodze konkursów realizacyjnych architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; w składach sądów konkursowych należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę – w liczbie zapewniającej Gminie Gdynia co najmniej 50 % głosów rozstrzygających; warunki konkursu podlegają zatwierdzeniu przez sąd konkursowy; założenia przestrzenne konkursów dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego – z uwzględnieniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych; wyłonione projekty muszą uwzględniać uwarunkowania krajobrazu i otoczenia oraz uzyskać akceptację właściwych służb ochrony zabytków (zgodnie z przepisami, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1);
   i) układ zabudowy na terenie 03 U/MW3 winien nawiązywać do idei koncepcji projektowej wyłonionej w drodze konkursu urbanistyczno – architektonicznego, polegającej na

ukształtowaniu bryły budynku wysokościowego w formie dwóch części wieżowych połączonych z zachowaniem prześwitu w zabudowie widocznego m.in. z Mola Południowego;

j) działania inwestycyjne mające wpływ na wygląd najważniejszych przestrzeni publicznych śródmieścia Gdyni, obejmujących tereny zieleni w otoczeniu Skweru Kościuszki / al. Jana Pawła II (teren 05 ZP,KD-X), promenadę wzdłuż Nabrzeża Prezydenta (teren 06 UM) powinny być realizowane w oparciu o projekty zabudowy i zagospodarowania terenów wyłonione w drodze konkursów architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury, instalacji masztów flagowych itp.;

k) 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) szyld nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
   d) zewnętrzna krawędź reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy reklama 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 reklamą;
   e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam;
   f) wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD od strony ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II;
   g) umieszczenie reklamy wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków; wniosek o lokalizację reklamy lub szyldu na budynku musi zawierać rysunki projektowe pokazujące formę reklamy/szyldu oraz jej umieszczenie na tle całej elewacji budynku, w określonej skali, z wymiarami ogólnymi i sposobem zamocowania;
   h) 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), na ścianach szczytowych pozbawionych okien oraz nad budynkami do wysokości 3,00 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
      - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,00 m, służących jako nośnik flagi;
   b) tereny komunikacji:
      - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;
   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 wschodniej granicy obszaru objętego planem 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;
2) na obszarze objętym planem, w północnej części Nabrzeża Prezydenta, przebiegają granice przystani morskiej „Dalmor", wskazane na rysunku planu. Przebieg granic określa zarządzenie 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, dotyczące ich organizacji i funkcjonowania. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem administracji morskiej;
3) obszar objęty planem znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego. Na rysunku planu wskazano granice pasa technicznego przebiegające w odległości 12,0 m od krawędzi Nabrzeża Prezydenta, pozostały obszar objęty planem leży w pasie ochronnym - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie określenia minimalnej i maksymalnej szerokości pasa technicznego i ochronnego oraz sposobu wyznaczania ich granic. 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 należy uzgodnić z właściwym 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) 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;
5) 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.);

Lokalizowanie zabudowy chronionej przed hałasem (w tym zabudowy mieszkaniowej) w rejonie potencjalnych przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu jest możliwe jedynie pod warunkiem zastosowania rozwiązań techniczno-przestrzennych zapewniających standardy jakości środowiska odpowiednie dla projektowanej zabudowy (np. poprzez ekranujący układ zabudowy usługowej, która ograniczy rozprzestrzenianie się hałasu i umożliwi lokalizowanie zabudowy chronionej w strefach cichych);

6) na obszarze objętym planem występuje teren zamknięty, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Na rysunku planu pokazano granice tego terenu.

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) układ uliczny bezpośrednio przylegający do obszaru objętego planem tworzą ulice zbiorcze: Waszyngtona i al. Jana Pawła II/Skwer Kościuszki oraz ulica lokalna Hryniewickiego; obszar powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. Waszyngtona, oraz planowane jej przedłużenie i planowaną ul. Nową Węglową (ulice zbiorcze);
2) planowane zagospodarowanie obszaru objętego planem i obszarów sąsiadujących od strony północnej będzie wymagać sukcesywnej przebudowy układu ulicznego Śródmieścia:
   a) przebudowy ul. Waszyngtona na odcinku od ul. Hryniewickiego – ul. Derdowskiego do ul. Pułaskiego – drogi wewnętrznej 10 KDW, przebudowy skrzyżowań ul. Waszyngtona – ul. Derdowskiego – ul. Hryniewickiego, ul. Waszyngtona – ul. Pułaskiego – droga wewnętrzna 10 KDW oraz instalacji sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu ul. Waszyngtona – ul. Derdowskiego – ul. Hryniewickiego;
   b) przedłużenia ul. Waszyngtona do ul. Węglowej i zmiany przekroju do dwóch jezdni po dwa pasy ruchu (Z 2/2);
   c) budowy ul. Nowej Węglowej wyprowadzającej ruch ze Śródmieścia w kierunku ul. Janka Wiśniewskiego – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu (Z 2/2);

   Realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;

   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;
3) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
   a) przebudowa ul. Waszyngtona oraz skrzyżowań ul. Waszyngtona z ul. Derdowskiego – ul. Hryniewickiego, z ul. Pułaskiego – drogą wewnętrzną 10 KDW i ze Skwerem Kościuszki;
   b) budowa ulic wewnętrznych – 09 KDW i 10 KDW;
   c) budowa i urządzanie ścieżki rowerowej – Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10, biegnącej wzdłuż ul. Waszyngtona;
   d) budowa i urządzanie ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu poza wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi;
   e) budowa parkingów zbiorczych w obrębie terenów zabudowy;
4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej i dla nowoprojektowanej zabudowy usług handlu, gastronomii,

usług hotelarskich, biur:
   - 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, przy czym min. 20 % wymaganych miejsc postojowych powinno być urządzonych jako miejsca ogólnodostępne,
   - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
   - 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur;

b) dla nowoprojektowanej zabudowy usług kultury liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
c) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
d) w obrębie terenu 02 U/MW3 ustala się obowiązek realizacji całodobowego parkingu ogólnodostępnego – dla obsługi centrum kultury na terenie 01 UK,UT/U – o wielkości 96 miejsc parkingowych (ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą z programu usługowo-mieszkaniowego planowanego na terenie 02 U/MW3); obowiązek ten nie dotyczy sytuacji, gdy na terenie 01 UK,UT/U zostanie zapewniona pełna, wymagana liczba miejsc postojowych wynikająca z programu usługowego planowanego na tym terenie lub w przypadku realizacji parkingu podziemnego pod Skwerem Kościuszki/al. Jana Pawła II;
e) 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; dopuszcza się wyprzedzającą realizację części potrzeb parkingowych wynikających z programu terenu 01 UK,UT/U na terenie 02 U/MW3; dopuszcza się realizację do 20 % potrzeb parkingowych wynikających z programu terenu 04 UT/U na terenie 02 U/MW3;

5) 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 (konieczna przebudowa istniejącego rurociągu w ul. Waszyngtona);
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
   a) do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
   b) warunkiem przejęcia zwiększonej ilości ścieków z obszaru objętego planem, przekraczającej możliwości wydajnościowe istniejącej przepompowni położonej na terenie oznaczonym symbolem 02 U/MW3, jest modernizacja przepompowni w zakresie wydajności wraz z przebudową części nadziemnej lub wyprzedzająca realizacja nowej przepompowni, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego;
3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
   a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo systemami lokalnymi; wody opadowe z dachów mogą być rozsączane do gruntu w granicach własnej działki lub retencjonowane do późniejszego wykorzystania;
   b) przed wprowadzeniem wód opadowych z projektowanych dróg dojazdowych i utwardzonych placów do odbiornika, należy je podczyścić w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych;
   c) przez obszar objętym planem przebiega istniejący kolektor deszczowy odprowadzający ścieki deszczowe z terenów śródmieścia – przechodzący przez tereny 01 UK,UT/U, 04 UT/U i 10 KDW; warunkiem realizacji nowej zabudowy na trasie kolektora jest przebudowa układu kanalizacji deszczowej;
   d) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenach 01 UK,UT/U i 02 U/MW3 jest budowa nowego kolektora deszczowego w ulicach Waszyngtona i Hryniewickiego na warunkach określonych przez gestora sieci;
4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
   a) 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;
   b) w obszarze objętym planem przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV, w związku z planowaną realizacją stacji transformatorowej GPZ 110/15 kV poza obszarem

objętym planem – na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego;

5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej śr.c.; dopuszcza się likwidację istniejącej stacji redukcyjno - pomiarowej II^{o} wraz z dwoma gazociągami n.c lub zmianę jej lokalizacji poza obszar objęty planem (w granice terenu właściciela stacji – Hotelu Gdynia);
6) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej 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);
8) gospodarka odpadami: selekcjonowanie 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, pieszo – rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, równolegle 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

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***„intensywności zabudowy”*** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej; 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 attyki, 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 attyką;
4) ***„obowiązującej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
   a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
   c) 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;

d) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (także w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;

5) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
   c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
6) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
7) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
8) ***„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;
9) ***„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 1101z

1) POWIERZCHNIA – 1,60 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

UK,UT/U - USŁUGI KULTURY, USŁUGI TURYSTYKI / ZABUDOWA USŁUGOWA - centrum kultury z usługami towarzyszącymi – usługi kultury (w tym kina) wymagane są na minimum 25 % powierzchni całkowitej budynków, usługi turystyki wymagane są na minimum 40 % powierzchni całkowitej budynków

   a) funkcje wyłączone:
      – w parterach budynków od strony ulicy Waszyngtona, Skweru Kościuszki i Nabrzeża Prezydenta zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej, obsługi żeglarstwa i turystyki morskiej, handlu detalicznego,
      – powierzchnia całkowita biur, nie może przekroczyć 25% powierzchni całkowitej centrum.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) południowa część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3;
   c) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu przebiegu linii dawnego brzegu morskiego (oznaczonego na rysunku planu).
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,5;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
   – do 5 kondygnacji i do 19,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 22,0 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,
   – dopuszcza się możliwość przekroczenia wysokości zabudowy do 24,0 m w miejscach usytuowania wielofunkcyjnej sali widowiskowej/sal kinowych, na fragmentach zabudowy o łącznej powierzchni rzutu do 30% powierzchni zabudowy,
   – w obszarze lokalizacji zabudowy wysokiej określonym na rysunku planu - do 36,0 m,
   – dach płaski, form dachów w obszarze lokalizacji zabudowy wysokiej nie określa się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;
c) linie zabudowy:
   – nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 05 ZP,KD-X, wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy Waszyngtona, wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy 10 KDW oraz w odległości 6,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających terenu 04 UT/U i 5,0 m od granicy terenu zamkniętego – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
f) na terenie 01 UK,UT/U ustala się lokalizację przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „0”, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, które wraz z odpowiednimi strefami na terenach 09-10 KDW, 02 U/MW3, 03 U/MW3 i 04 UT/U współtworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 01 UK,UT/U 02 U/MW3 i 04 UT/U, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, 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 3;
h) na terenie 01 UK,UT/U ustala się lokalizację głównych ciągów pieszych poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny wskazany na rysunku planu), które wraz z sąsiednimi terenami stworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
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) 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 4;
   c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 01 UK,UT/U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) drogi – dojazd od ulic wewnętrznych 09-10 KDW i placu dostaw zlokalizowanego na poziomie „-1”;
   b) warunkiem realizacji zabudowy na terenie 01 UK,UT/U, 02 U/MW3, 03 U/MW3 i 04 UT/U jest rozbudowa układu komunikacyjnego określona w § 10 ust. 1 pkt 2;
   c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
10) INNE ZAPISY
   a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie (w szczególności w odniesieniu do części wysokiej) winny zapewniać możliwość utrzymania

wysokiej jakości estetycznej obiektu, w całym okresie jego użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA – 1,49 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

a) funkcje wyłączone:
   - nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
   - wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów 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 5;
   c) zaleca się objęcie ochroną zachowawczą istniejącego szpaleru drzew oznaczonego na rysunku planu.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie znajduje się Krzyż Rybacki im. Tadeusza Wendy wpisany do rejestru zabytków ruchomych – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 2; dopuszcza się zmianę lokalizacji krzyża – jego przesunięcie o nie więcej niż 10,0 m w kierunku zachodnim, wzdłuż osi budynku dawnego Biura Budowy Portu położonego przy ul. Waszyngtona 38 – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
   b) w bezpośrednim otoczeniu krzyża należy pozostawić niezabudowany plac o powierzchni min. 500 m^2, otwarty w kierunku ul. Waszyngtona;
   c) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3;
   d) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu przebiegu linii dawnego brzegu morskiego (oznaczonego na rysunku planu).
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 2,5;
   b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
      - do 5 kondygnacji i do 19,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 22,0 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 lokalnych dominant architektonicznych o wysokości do 24,0 m, na łącznej powierzchni rzutów do 900 m^2,
      - dach płaski, form dachów lokalnych dominant architektonicznych nie określa się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;
   c) linie zabudowy:
      - obowiązujące linie zabudowy – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Hryniewickiego oraz wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy Waszyngtona od planowanego placu na osi budynku dawnego Biura Budowy Portu w kierunku północnym – zgodnie z rysunkiem planu,
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczających ulic 09-10 KDW oraz wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy Waszyngtona od planowanego placu na osi budynku dawnego Biura Budowy Portu w kierunku południowym – zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalne linie zabudowy w poziomie terenu – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „+1”, o których mowa w pkt. 5 lit. f – zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się budowę pomostów, kładek i platform łączących zabudowę na terenie 02 U/MW3 z terenem 03 U/MW3 oraz nadwieszeń zabudowy nad terenem 09 KDW na wysokości min. 4,5 m nad poziomem jezdni;

d) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
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 terenach 09-10 KDW, 01 UK,UT/U, 02 U/MW3, 03 U/MW3 i 04 UT/U ustala się lokalizację przestrzeni ogólnodostępnych na poziomach „-1”, „0” i „+1”, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, które współtworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
g) na terenie 02 U/MW3, w strefie na przedłużeniu drogi wewnętrznej 09 KDW, należy zapewnić możliwość realizacji i funkcjonowania przejazdu do ulicy 10 KDW oraz dojazdu do podziemnego placu dostaw zlokalizowanego na terenie 10 KDW;
h) ustala się konieczność przebudowy istniejących naziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych (przepompowni ścieków sanitarnych) zlokalizowanych na działkach o numerach 20/2, 18/1, 60/2 i 78/1, w dostosowaniu do projektowanego docelowego zagospodarowania terenu;
i) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, 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 3;
j) na terenie 02 U/MW3 ustala się lokalizację głównych ciągów pieszych poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny wskazany na rysunku planu), które wraz z sąsiednimi terenami stworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
k) do czasu realizacji inwestycji na terenie 02 U/MW3 oraz w trakcie ich realizacji i użytkowania należy zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe istniejących budynków wysokościowych na terenie 03 U/MW3;
l) projekty budowlane nowych budynków lub budowli na terenie 02 U/MW3 należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji geologiczno-inżynierskiej określającej wpływ nowoprojektowanych obiektów na etapie ich realizacji i użytkowania na istniejące budynki wysokościowe na terenie 03 U/MW3;
m) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
n) 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 4;
   c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 02 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) drogi – dojazd od ulic Hryniewickiego, ulic wewnętrznych 09-10 KDW i placu dostaw zlokalizowanego na poziomie „-1”;
   b) warunkiem realizacji zabudowy na terenie 01 UK,UT/U, 02 U/MW3, 03 U/MW3 i 04 UT/U jest rozbudowa układu komunikacyjnego określona w § 10 ust. 1 pkt 2;
   c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA – 0,87 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA - zespół mieszkalno-usługowo-biurowy; usługi wymagane są w parterach budynków od strony Nabrzeża Prezydenta i wzdłuż obowiązującej linii zabudowy na poziomie „+1”

a) funkcje wyłączone:
   – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) przy projektowaniu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne zapewniające zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu z ciągów komunikacyjnych.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 6,5;
   b) dopuszczalna wysokość zabudowy – ustala się, że zabudowa terenu będzie składała się z:
      – części niższej o wysokości do 18,0 m, która może w całości wypełniać powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę na terenie 03 U/MW3; dopuszcza się lokalne przekroczenie tej wysokości do 19,0 m, wynikające z przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych,
      – części wyższej (wysokościowej) – bez ograniczenia wysokości w obszarze lokalizacji zabudowy wysokościowej, określonej na rysunku planu;
   c) linie zabudowy:
      – nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy 09 KDW, wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 06 UM oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Hryniewickiego – zgodnie z rysunkiem planu,
      – obowiązujące linie zabudowy wzdłuż przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „+1”, o których mowa w pkt 5 lit. f – zgodnie z rysunkiem planu,
      – obowiązujące linie zabudowy wzdłuż przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „+1” stanowią jednocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy dla części niższej zabudowy, o której mowa w pkt 5 lit. b,
      – dopuszcza się wysunięcie fragmentu zabudowy nad teren 06 UM – nad poziom terenu nabrzeża, w formie nadwieszeń na wysokości co najmniej 5,0 m nad poziomem terenu (na przedłużeniu linii w strefie pomiędzy obowiązującą linią zabudowy przyległą do północnej krawędzi strefy ogólnodostępnej, a linią wyznaczającą od południa prześwit w zabudowie) pod warunkiem zastosowania rozwiązań konstrukcyjnych nie zakłócających ruchu pieszych i pojazdów technicznych związanych z eksploatacją nabrzeża, w tym dźwigów, niezbędnych do prowadzenia prac remontowych nabrzeża,
      – dopuszcza się budowę pomostów, kładek i platform łączących zabudowę na terenie 03 U/MW3 z terenem 02 U/MW3 oraz nadwieszeń zabudowy nad terenem 09 KDW na wysokości min. 4,5 m nad poziomem jezdni;
   d) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się mniejszy niż 25% powierzchni terenu (do wskaźnika 0% włącznie);
   f) na terenie 03 U/MW3 ustala się lokalizację przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „+1” zgodnie z zasadami określonymi w § 6 oraz na rysunku planu, które wraz z odpowiednimi strefami na terenach 09-10 KDW, 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U współtworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;

g) na terenie 03 U/MW3 ustala się lokalizację głównych ciągów pieszych poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny wskazany na rysunku planu) oraz przebieg ogólnodostępnych przejść pieszych w zabudowie (do uściślenia w projektach budowlanych), które wraz z sąsiednimi terenami stworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
h) w zabudowie należy zapewnić prześwit – otwarcie widokowe w formie ogólnodostępnego przejścia pieszego (o kierunku określonym na rysunku planu) umożliwiający swobodne przejście oraz kontakt widokowy z morzem;
i) układ zabudowy na terenie 03 U/MW3 winien nawiązywać do idei koncepcji projektowej wyłonionej w drodze konkursu urbanistyczno – architektonicznego, polegającej na ukształtowaniu bryły budynku wysokościowego w formie dwóch części wieżowych połączonych z zachowaniem prześwitu w zabudowie widocznego m.in. z Mola Południowego;
j) na ostatnich kondygnacjach części wysokościowej budynku należy zlokalizować platformę widokową lub/i lokal użytkowy np. kawiarnię, udostępniające dla osób z zewnątrz szeroką panoramę miasta i zatoki;
k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
l) 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 4;
c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 03 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) drogi – dojazd od ulicy Hryniewickiego oraz od ulicy wewnętrznej 09 KDW;
b) warunkiem realizacji zabudowy na terenie 01 UK,UT/U, 02 U/MW3, 03 U/MW3 i 04 UT/U jest rozbudowa układu komunikacyjnego określona w § 10 ust. 1 pkt 2;
c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
10) INNE ZAPISY
a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie (w szczególności w odniesieniu do części wysokościowej) winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektu, w całym okresie jego użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień);
b) projektowane budynki należy wyposażyć w instalację umożliwiającą bieżącą konserwację elewacji w części wysokościowej.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA – 0,62 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

UT/U – USŁUGI TURYSTYKI / ZABUDOWA USŁUGOWA - usługi turystyki wymagane są na min. 30% powierzchni całkowitej budynków

a) funkcje wyłączone:
– w parterach budynków od strony al. Jana Pawła II i wzdłuż Nabrzeża Prezydenta zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: gastronomii, usług hotelarskich.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 4,0;
   b) dopuszczalna wysokość zabudowy – ustala się, że zabudowa terenu będzie składała się z:
      – części niższej o wysokości do 12,0 m (część południowa zabudowy) i do 15,0 m (część północna zabudowy), która może w całości wypełniać powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę na terenie 04 UT/U,
      – części wyższej – w obszarze lokalizacji zabudowy wysokiej określonym na rysunku planu – o wysokości odpowiednio do 36,0 m (część południowa zabudowy) i do 55,0 m (część północna zabudowy),
      – dach płaski, form dachów w obszarze lokalizacji zabudowy wysokiej nie określa się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;
   c) linie zabudowy:
      – nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż południowej granicy terenu, w odległości 4,0 m oraz wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy 10 KDW, w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu 06 UM – zgodnie z rysunkiem planu,
      – nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „+1”, o których mowa w pkt. 5 lit. f – zgodnie z rysunkiem planu,
      – nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „+1” stanowią jednocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji znajdujących się powyżej poziomu „+1”;
   d) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
   f) na terenie 04 UT/U ustala się lokalizację przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „0” i „+1”, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 oraz na rysunku planu, które wraz z odpowiednimi strefami na terenach 09-10 KDW, 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 03 U,MW3 współtworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
   g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, 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 3;
   h) na terenie 04 UT/U ustala się lokalizację głównych ciągów pieszych poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny wskazany na rysunku planu), które wraz z sąsiednimi terenami stworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
   i) w projektowanej zabudowie należy zapewnić prześwit – otwarcie widokowe w formie ogólnodostępnego przejścia pieszego (o kierunku określonym na rysunku planu) umożliwiający swobodne przejście przez teren 04 UT/U oraz kontakt widokowy z morzem;
   j) do czasu realizacji inwestycji na terenie 04 UT/U oraz w trakcie ich realizacji i użytkowania należy zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe istniejących budynków wysokościowych na terenie 03 U/MW3;
   k) projekty budowlane nowych budynków lub budowli na terenie 04 UT/U należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji geologiczno-inżynierskiej określającej wpływ nowoprojektowanych obiektów na etapie ich realizacji i użytkowania na istniejące budynki wysokościowe na terenie 03 U/MW3;
   l) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   m) 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 4;
   c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 04 UT/U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) drogi – dojazd od ulic wewnętrznych 09-10 KDW i placu dostaw zlokalizowanego na poziomie „-1" (dojazd gospodarczy i zaopatrzeniowy);
   b) warunkiem realizacji zabudowy na terenie 01 UK,UT/U, 02 U/MW3, 03 U/MW3 i 04 UT/U jest rozbudowa układu komunikacyjnego określona w § 10 ust. 1 pkt 2;
   c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
10) INNE ZAPISY
   a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie (w szczególności w odniesieniu do części wysokiej) winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektu, w całym okresie jego użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP, KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, CIĄG PIESZY – promenada wzdłuż Skweru Kościuszki /al. Jana Pawła II

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) zaleca się ochronę i adaptację istniejącej zieleni wysokiej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu przebiegu linii dawnego brzegu morskiego (oznaczonego na rysunku planu).
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) działania inwestycyjne na terenie 05 ZP,KD-X, mające wpływ na wygląd przestrzeni publicznych, powinny być realizowane w oparciu o projekt zabudowy i zagospodarowania terenu opracowany przynajmniej dla całego terenu 05 ZP,KD-X z bezpośrednim otoczeniem, zapewniający realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury, instalacji masztów flagowych itp.;
   b) ciąg pieszy wzdłuż Skweru Kościuszki/al. Jana Pawła II i ul. Waszyngtona do zagospodarowania w powiązaniu z układem komunikacji pieszej poza obszarem objętym planem;
   c) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć zieleń urządzoną zajmującą min. 50 % powierzchni terenu;
   d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   e) 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 znajduje się w granicach pasa ochronnego, a część w granicach pasa technicznego 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 4;
   c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 05 ZP,KD-X należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia

Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – nie ustala się.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA – 0,23 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

UM – USŁUGI TURYSTYKI MORSKIEJ – Nabrzeże Prezydenta, przystań morska z usługami towarzyszącymi (położona w granicach przystani morskiej „Dalmor") z ograniczeniem ruchu pojazdów do pojazdów technicznych związanych z eksploatacją nabrzeża i służb specjalnych

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) w Basenie Prezydenta, na akwenie przylegającym do Nabrzeża Prezydenta, przewiduje się realizację mariny w formie stałych lub pływających nabrzeży i pomostów oraz platformy dla pieszych stanowiącej przedłużenie przestrzeni ogólnodostępnych na terenach 03 U/MW3 i 04 UT/U;
   b) działania inwestycyjne na terenie 06 UM, mające wpływ na wygląd przestrzeni publicznych, powinny być realizowane w oparciu o projekt zabudowy i zagospodarowania terenu opracowany przynajmniej dla całego terenu 06 UM z bezpośrednim otoczeniem, zapewniający realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury, instalacji masztów flagowych itp.;
   c) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
   d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   e) 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 znajduje się w granicach przystani morskiej „Dalmor" – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
   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) 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 4;
   d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 06 UM należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – nie ustala się.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

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

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA - ul. Waszyngtona (rezerwa terenu pod rozbudowę ulicy)

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia przyuliczne, wprowadzić w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym (zalecany gatunek – dąb czerwony) i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) południowa część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) 30,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) na terenie planowany jest przebieg podziemnej linii kablowej 110 kV;
   b) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) przewidzieć ścieżkę rowerową – Hanzeatycką Trasę Rowerową R-10, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu; szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
   b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   c) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   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 4;
   e) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 07 KD-Z należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA – 0,01 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA - ul. Hryniewickiego (rezerwa terenu pod rozbudowę ulicy)

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) 20,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   b) jezdnia o szer. min.7,0 m;
   c) dwustronne chodniki o szerokości min. 2,0 m każdy.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   b) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   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 4;
   d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 08 KD-L należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia

Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

9. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 09-10**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **09** – 0,10 ha
   b) teren nr **10** – 0,28 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

   KDW – DROGA WEWNĘTRZNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3;
   b) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu przebiegu linii dawnego brzegu morskiego (oznaczonego na rysunku planu).
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla ulicy 09 KDW – 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   b) dla ulicy 10 KDW – 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   c) szerokość jezdni min. 6,0 m; co najmniej jednostronny chodnik o szerokości minimum 2,0 m; dopuszcza się urządzenie ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wydzielania jezdni).
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) część drogi wewnętrznej 09 KDW (pochylnia) oraz część drogi wewnętrznej 10 KDW (podziemny plac dostaw) są elementami przestrzeni ogólnodostępnej na poziomie „-1”, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 niniejszej uchwały oraz na rysunku planu;
   b) dla terenu 09 KDW dopuszcza się wysunięcie nadwieszeń budynków przyległych (na terenach 02 U/MW3 i 03 U/MW3) nad teren ulicy oraz budowę kładek lub pomostów na wysokości min. 4,5 m nad poziomem jezdni;
   c) do czasu realizacji inwestycji na terenach 09 KDW, 10 KDW oraz w trakcie ich realizacji i użytkowania należy zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe istniejących budynków wysokościowych na terenie 03 U/MW3;
   d) projekty budowlane nowych budowli na terenach 09 KDW, 10 KDW należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji geologiczno-inżynierskiej określającej wpływ nowoprojektowanych obiektów na etapie ich realizacji i użytkowania na istniejące budynki wysokościowe na terenie 03 U/MW3;
   e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   f) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   g) 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 4;
   h) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenach 09-10 KDW należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 11**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA – 0,69 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

TEREN ZAMKNIĘTY

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających,
4) elementy zagospodarowania na poziomie „-1”:
   - strefa przestrzeni ogólnodostępnej na poziomie „-1” (pochylnia z drogi wewnętrznej i podziemny plac dostaw),
5) elementy zagospodarowania na poziomie „0”:
   - strefa przestrzeni ogólnodostępnej na poziomie „0”,
6) elementy zagospodarowania na poziomie „+1”:
   - strefa przestrzeni ogólnodostępnej na poziomie „+1” (plac i platforma widokowa),
   - obowiązujące linie zabudowy,
   - nieprzekraczalne linie zabudowy,
7) inne elementy zagospodarowania:
   - obowiązujące linie zabudowy,
   - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy w poziomie parteru,
   - obszary lokalizacji zabudowy wysokościowej tworzącej dominantę przestrzenną,
   - obszary lokalizacji zabudowy wysokiej do 55 m,
   - obszary lokalizacji zabudowy wysokiej do 36 m,
   - osie kompozycyjne,
   - projektowane szpalery drzew,
   - ścieżki rowerowe,
   - główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny),
   - kierunki przebiegu ogólnodostępnych przejść pieszych w zabudowie (do uściślenia w projekcie budowlanym),
   - przejścia piesze jako prześwity - otwarcia widokowe 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

1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i alei Zjednoczenia uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni Nr XXIV/542/04 z dnia 27 października 2004 roku.

2. Uchwała wchodzi w życie z upływem 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 III/52/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 grudnia 2010 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II.

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II, został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 28 września 2010 r. do 26 października 2010 r. Do projektu zmiany miejscowego planu złożono łącznie 11 uwag, z czego w ustawowym terminie (tj. do dnia 9 listopada 2010 r.) 10 uwag, a 1 uwaga po terminie.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniami nr: 17173/10/V/U z dnia 23 listopada 2010 r. i 169/10/VI/U z dnia 8 grudnia 2010 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu, 1 uwzględnił w całości, 5 w części, 5 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II, które wniosły następujące osoby:

1. Invest Komfort – data wpływu 05.11.10 r.
2. Przemysław Koralewski – data wpływu 10.11.10 r. (data nadania 09.11.10 r.)
3. Stowarzyszenie Architektów Polskich, Koło w Gdyni – data wpływu 08.11.10 r.
4. Wspólnota Mieszkaniowa NIERUCHOMOŚCI – data wpływu 08.11.10 r.
5. Towarzystwo Miłośników Gdyni – data wpływu 09.11.10 r.
6. Ewa i Jan Kundo – data wpływu 10.11.10 r. (data nadania 04.11.10 r.)
7. Gdynia Waterfront Sp. z o.o. – data wpływu 09.11.10 r.
8. Departament Prywatyzacji Ministerstwa Skarbu Państwa – data wpływu 09.11.10 r.
9. Stowarzyszenie Gdynia SOS (2 pisma) – data wpływu 19.10.10 r. i 09.11.10 r.
10. Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej – data wpływu 22.11.10 r. (uwaga po terminie).

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Invest Komfort** zwrócił uwagę, iż w oparciu o zapisy obecnie obowiązującego planu zaprojektowano i zrealizowano budynek Sea Towers, którego ochrona przeciwpożarowa przewidywała wykorzystanie układu ogólnodostępnych dróg i przejść pieszych na różnych poziomach ustalonych w kartach planu dla poszczególnych obszarów. Obecnie przyjęte rozwiązania techniczne wraz z postępem realizacji zabudowy miały zostać zastąpione przez rozwiązania docelowe. Obecny projekt zmiany planu rezygnuje z części tych zapisów, część z nich istotnie zmienia w taki sposób, iż nie będzie możliwe zrealizowanie układu ochrony, jaki został pierwotnie przewidziany. Wobec powyższego zaproponował nw. zmiany i uzupełnienia zapisów, których wprowadzenie pozwoli zapewnić utrzymanie bezpieczeństwa pożarowego Sea Towers na dotychczasowym poziomie:
   1) w § 10 pkt 9a – bezpieczeństwo pożarowe: „w obszarze objętym planem należy zapewnić dojazd pożarowy do budynku wysokościowego Sea Towers (WW) na poziomie „0” ogólnodostępnej przestrzeni publicznej od strony południowej na terenie 03 U/MW3 oraz na terenie 02 U/MW3 i 04 UT/U z dojazdem od strony ul. Waszyngtona po terenie 09 KDW i 10 KDW”;
   2) w § 10 pkt 9b – bezpieczeństwo pożarowe: „w obszarze objętym planem należy zapewnić w narożniku południowo-zachodnim poziomu „+1” terenu 03 U/MW3 zejście ewakuacyjne na teren 02 U/MW3 ponad terenem 09 KDW w stronę ul. Waszyngtona”;
   3) w § 10 pkt 9c – bezpieczeństwo pożarowe: „w obszarze objętym planem należy zapewnić dojście dla ekip ratowniczych do budynku wysokościowego Sea Towers (WW) z poziomu „0”

ogólnodostępnej przestrzeni publicznej od strony południowej na terenie 03 U/MW3 oraz na terenie 02 U/MW3 i 04 UT/U z wjazdem od strony ul. Waszyngtona po terenie 10 KDW";

4) w § 10 pkt 9d – bezpieczeństwo pożarowe: „w obszarze objętym planem należy do czasu zrealizowania inwestycji na terenach 02 U/MW3, 04 UT/U, 09 KDW, 10 KDW i w trakcie ich budowy zapewnić bezpieczeństwo pożarowe zrealizowanym obiektom";
5) wniósł o zmianę § 6 ust. 1 pkt 3f w następujący sposób: „nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów z wyjątkiem schodów z obszaru 03 U/MW3 na obszar 09 KDW służących bezpieczeństwu pożarowemu";
6) z uwagi na dużą intensywność, wysokość oraz głębokość posadowienia fundamentów istniejącej zabudowy na terenie 03 U/MW3, a także planowanej zabudowy, wniósł o dodanie w kartach terenów 01, 02, 03, 04 w pkt. 7 dot. szczególnych warunków zagospodarowania terenu, ppkt d, o treści: „z uwagi na możliwość realizacji w obszarze 03 U/MW3 zabudowy wysokościowej, a w obszarze 04 UT/U zabudowy wysokiej należy poprzedzić realizację poszczególnych budynków i obiektów budowlanych projektowanych wykonaniem dokumentacji geologiczno inżynierskiej określającej wpływ nowoprojektowanej zabudowy na etapie jej realizacji oraz użytkowania na obiekty już zrealizowane na terenie objętym zmianą planu oraz leżące w bezpośrednim sąsiedztwie w granicach oddziaływania".

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w nw. sposób:

Ad 2 i 5) § 6 ust. 1 pkt 3 lit. f projektu zmiany planu uzupełniono o zapisy dopuszczające adaptację, przebudowę istniejących lub budowę nowych schodów lub pochylni służących ochronie przeciwpożarowej.

Ad 4 i 6) Projekt zmiany planu w kartach terenów 02 U/MW3, 04 UT/U, 09 KDW, 10 KDW uzupełniono o zapisy zwracające uwagę na konieczność uwzględnienia zabudowy wysokościowej zrealizowanej już w obszarze 03 U/MW3, o następującym brzemieniu:

- „do czasu realizacji inwestycji na terenach 02 U/MW3, 04 UT/U, 09 KDW, 10 KDW oraz w trakcie ich realizacji i użytkowania należy zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe istniejących budynków wysokościowych na terenie 03 U/MW3";
- „projekty budowlane nowych budynków lub budowli na terenach 02 U/MW3, 04 UT/U, 09 KDW, 10 KDW należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji geologiczno-inżynierskiej określającej wpływ nowoprojektowanych obiektów na etapie ich realizacji i użytkowania na istniejące budynki wysokościowe na terenie 03 U/MW3".

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Invest Komfort uzasadnia się następująco:

Ad 1 i 3) Określanie szczegółowych rozwiązań w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Zostaną one rozstrzygnięte na etapie projektów budowlanych poszczególnych inwestycji.
Wymagania bezpieczeństwa przeciwpożarowego istniejących i nowo realizowanych obiektów muszą być spełnione niezależnie od ustaleń planu miejscowego – wynikają z przepisów szczególnych.

2. **Przemysław Koralewski** złożył poniższą uwagę:
   1) w przedstawionej propozycji zmiany planu, idea przestrzeni publicznych o charakterze bulwarowym i otwartym została całkowicie zaprzepaszczona. W opinii składającego uwagę należało tak zmienić zapisy zmiany planu i załącznika graficznego, by np. poprzez ograniczenie powierzchni zabudowy kubaturowej, być może przez zwiększenie jej wysokości na terenach planu 02 i 04, wygospodarować jak największą przestrzeń publiczną o charakterze bulwarowym i otwartym. Umożliwiłoby to tym samym zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, która w obecnym kształcie graficznym zmiany planu i propozycji zagospodarowania terenu przez jego właściciela Gdynia Waterfront Sp. z o.o. nie ma praktycznie racji bytu. Konieczne jest ustalenie nowych zapisów planu po przeprowadzeniu kolejnego konkursu urbanistyczno-architektonicznego, gdyż tylko taka droga gwarantuje zachowanie zdrowej proporcji między oczekiwaniami właściciela obszaru objętego zmianą planu, a wymogami prawidłowo prowadzonej polityki przestrzenno-funkcjonalnej miasta. Stanowisko, że uchwalenie zmiany planu warunkowane jest przedstawieniem przez właściciela terenu

satysfakcjonującej dla władz miasta koncepcji jest jeszcze jednym potwierdzeniem zasadności twierdzenia, że ustalenia tejże zmiany winny opierać się na wynikach zewnętrznego konkursu;

2) niezrozumiałe jest przesunięcie linii zabudowy na terenie 01 UK,UT/U w stronę jedni al. Jana Pawła II. Dopuszcza się przez to niejako „wtłoczenie" zabudowy w teren zieleni urządzonej 05 ZP,KD-X niejako ją tłumiąc albo w efekcie prowadząc do jej obniżenia lub redukcji intensywności;
3) nieuzasadnione jest zwiększenie wysokości zabudowy na terenie 01 UK,UT/U i brak limitu powierzchni zabudowy o wysokości większej niż istniejąca. Zamiast uzyskania efektu łagodnego przejścia od pierzejowej zabudowy Skweru Kościuszki do waterfrontu umożliwia się niejako zwężenie i tunelowanie al. Jana Pawła II praktycznie do linii waterfrontu, z uwagi na brak rozpatrywania możliwości zabudowy na terenie Marynarki Wojennej nr 11. W opinii składającego uwagę dopuszczalna zmiana wysokości dla terenu 01 UK,UT/U w stosunku do obecnego planu może dotyczyć co najwyżej zwymiarowanej strefy zabudowy do 36 metrów;
4) nieuzasadnione jest dopuszczenie do zakłócenia linii ogólnodostępnego przejścia pieszego w stosunku do obecnie obowiązującego planu w obrębie terenu 04 UT/U. Opinia, że przejście zostanie zachowane niejako „dookoła" terenu 04 jest czystą fikcją zważywszy na planowaną tu strefę dostaw i ruchu kołowego. Podobnie czystą spekulacją jest domniemanie, czy inwestor zachowa przejście w formie przewidzianej w obecnym planie, tj. w przyziemiu przewidzianego tu budynku;
5) uwaga dotyczy znacznego ograniczenia liczby miejsc postojowych wymaganych w przyszłych opracowaniach projektowych. Jakkolwiek wnoszący uwagę podziela słuszne dążenie do odsunięcia ruchu kołowego ze ścisłego Śródmieścia, to w celu kompleksowego zrealizowania tej idei w celu zapobieżenia kompletnemu paraliżowi komunikacyjnemu tego kwartału miasta zasadne jest rozszerzenie granic procesowego planu o pas drogowy al. Jana Pawła II. Pozwoli to przy planowanej intensywności zabudowy i ograniczeniu wymaganych miejsc postojowych względem obowiązującego planu na kompleksowe rozwiązanie planistyczne w postaci parkingu podziemnego pod jezdnią al. Jana Pawła II.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Przemysława Koralewskiego uzasadnia się następująco:

Ad 1) Projekt zmiany planu definiuje ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o wariantowe studia – koncepcje zabudowy kubaturowej – przeprowadzone przez zewnętrzne pracownie urbanistyczne na zlecenie właściciela terenu oraz przez projektantów planu. Rozwiązania szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U, zgodnie z uzupełnionymi zapisami projektu zmiany planu, będą wyłonione w drodze konkursów realizacyjnych architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe, w składzie sądów konkursowych należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę – w liczbie zapewniającej Gminie Gdynia co najmniej 50% głosów rozstrzygających: warunki konkursu podlegają zatwierdzeniu przez sąd konkursowy.

Ad 2) Przebieg południowej linii rozgraniczającej terenu 01 UK,UT/U jest zgodny z przebiegiem ustalonym w obowiązującym planie miejscowym. Obowiązujący plan w poziomie parteru, od strony terenu 06 ZP,KD-X dopuszczał realizację przeszklonych „ogrodów zimowych" z przekroczeniem wskazanej na rysunku linii zabudowy (do linii rozgraniczającej terenu 06 ZP,KD-X). Rozszerzenie w zmianie planu ww. zapisu, dopuszczające realizację zabudowy do granicy terenu, pozwoli na uzyskanie bardziej różnorodnych propozycji architektonicznych – wybór nastąpi w drodze konkursu architektoniczno - urbanistycznego.

Ad 3) Obowiązujący obecnie plan miejscowy, dla terenu 01 U dopuszczał wysokość zabudowy do 18,0 m oraz wysokość do 24,0 m na fragmentach zabudowy o łącznej powierzchni rzutu do 30% powierzchni zabudowy. Wprowadzona w zmianie planu korekta wysokości, umożliwiająca zabudowę do 5 kondygnacji i do 19,0 m wynika z przeprowadzonych analiz średniej wysokości kondygnacji dla funkcji zgodnych z ustaleniami projektu zmiany planu (z uwzględnieniem niewielkiej tolerancji). Realizacja 6-tej kondygnacji nadziemnej i podwyższenie wysokości zabudowy do 22,0 m będzie możliwe 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, zatem nie wpłynie negatywnie na postrzeganie zabudowy od strony sąsiednich ulic.

Teren Marynarki Wojennej posiada status terenu zamkniętego, dla którego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie sporządza się planu miejscowego. Uzasadnione jest pozostawienie tego terenu jako przestrzeni niezabudowanej – otwartej, także w przyszłości, gdy teren ten nie będzie terenem zamkniętym.

Ad 4) Projekt zmiany planu wprowadza uzupełnienie systemu powiązań pieszych ustalonych w planie miejscowym obowiązującym, w oparciu o układ nowoprojektowanej zabudowy, z nowym przejściem przez teren 04 UT/U na osi ul. Puławskiego, zakończonym otwarciem widokowym na Basen Prezydenta. Strefa dostaw i ruchu kołowego będzie się odbywać na poziomie „-1" - poniżej poziomu terenu, co pozwoli na ukształtowanie drogi 10 KDW o charakterze ciągu pieszo – jezdnego z niewielkim, sporadycznym ruchem kołowym związanym z obsługą użytkowników planowanych funkcji.

Ad 5) Dla rejonu Skweru Kościuszki jest uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje realizację parkingu podziemnego pod al. Jana Pawła II.

3. **Stowarzyszenie Architektów Polskich, Koło w Gdyni** wniosło poniższą uwagę:
   1) projekt zmiany planu nie jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, w zakresie określenia wskaźników intensywności zabudowy. Obszar planu należy do śródmieścia funkcjonalnego. Wskaźniki intensywności zabudowy określone w kartach terenu oznaczonych numerami 01,02,04 nie są zgodne ze wskaźnikami intensywności zabudowy przyjętymi w tabeli na stronie 61 studium:
      a) dla terenu 01 UK,UT/U wpisano intensywność zabudowy 2,5 – wobec zapisu z tabeli ze strony 61 studium, dla śródmieścia funkcjonalnego, wynoszącego 1,5,
      b) dla terenu 02 U/MW3 wpisano intensywność zabudowy 2,5 – wobec zapisu z tabeli ze strony 61 studium, dla śródmieścia funkcjonalnego, wynoszącego 1,8,
      c) dla terenu 04 UT/U wpisano intensywność zabudowy 4,0 – wobec zapisu z tabeli ze strony 61 studium dla śródmieścia funkcjonalnego, wynoszące 1,5.

      Powyższy brak zgodności projektu planu i studium w praktyce, przez drastyczne przekroczenie dopuszczalnej intensywności zabudowy dla śródmieścia Gdyni, naraża przedmiotowy obszar i jego otoczenie na nieodwracalną dysfunkcję;
   2) projekt zmiany planu nie jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni w zakresie przeznaczenia głównych terenów publicznych na cele komercyjne. Część rysunkowa Studium (rys. 2-1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Struktura funkcjonalno przestrzenna) określa położenie głównych przestrzeni publicznych miasta. Cały obszar objęty przedmiotowym projektem planu należy według studium, do głównych przestrzeni publicznych. Oznacza to, iż pozostałe funkcje nie mogą pozbawiać przestrzeni charakteru publicznego. Zaproponowane w projekcie rozwiązania wprowadzają funkcje komercyjne kosztem przestrzeni publicznej, spychając ją na poziom marginalny.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Stowarzyszenie Architektów Polskich, Koło w Gdyni uzasadnia się następująco:

Ad 1) W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni zostały określone wskaźniki intensywności brutto i wysokości zabudowy - uśrednione dla poszczególnych obszarów określonych w Studium i zgodnie z zapisami Studium są uszczegółowiane na podstawie analiz urbanistycznych wykonanych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej. Obszar objęty planem jest miejscem lokalizacji zabudowy wysokiej i wysokościowej, zatem wskaźniki intensywności są wyższe od średniej. Ustalone w projekcie planu wskaźniki są wskaźnikami netto, zatem również z tego powodu są wyższe od wskaźników brutto ze Studium.

Ad 2) Ustalenia zmiany planu umożliwiają stworzenie spójnego zespołu przestrzennego ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, tworzącego istotny element większego założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta. Ulice, place, skwery, promenady nadwodne, wskazane w planie przejścia publiczne oraz główne

wypoczynkowe wnętrza kwartałów zabudowy, powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Plan nie dopuszcza wygradzania tych terenów. Ustalone wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych obejmują także elementy przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi.

Obszar głównych przestrzeni publicznych wskazany w Studium to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Nie jest i nie powinien to być obszar monofunkcyjny, lub wykluczający funkcje komercyjne właściwe dla przestrzeni publicznych (kina, kawiarnie, restauracje, centra konferencyjno-festiwalowe, galerie sztuki, handel, itp.).

4. **Wspólnota Mieszkaniowa NIERUCHOMOŚCI** wniosła poniższą uwagę:
   1) § 3 uchwały Nr XXIV/542/04 RMG z 27.10.04 r. zakłada, iż zasady kształtowania struktury przestrzennej, zasady kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych oraz zasady kształtowania zabudowy mogą być zmienione w drodze konkursu urbanistyczno-architektonicznego. Zgodnie z tym zapisem wyłożony plan powinien być przygotowany w oparciu o zwycięską pracę powtórnego konkursu. Wspólnota uważa, że nie została zachowana właściwa kolejność. Ponadto w zaproponowanym projekcie zmiany planu § 6 ust. 1 pkt 3 lit. h zawiera zapis dotyczący konieczności przeprowadzenia konkursu w celu wyłonienia projektów zabudowy i zagospodarowania terenów 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 natomiast przy karcie terenu 04 UT/U, który sąsiaduje z terenem, na którym zlokalizowane jest Sea Towers brak jest zapisu o konieczności przeprowadzeniu konkursu. Nie zgadzają się z takim stanem rzeczy. Przeprowadzenie konkursu umożliwi poznanie innych opcjonalnych koncepcji, mniej inwazyjnych dla mieszkańców ich budynku. Wspólnota wniosła zatem o sprostowanie i uzupełnienie brakującego zapisu dotyczącego konieczności przeprowadzenia konkursu również dla terenu 04 UT/U;
   2) obecnie obowiązujący plan miejscowy zakłada, że ochrona przeciwpożarowa budynku Sea Towers zostanie zapewniona poprzez wykorzystanie układu ogólnodostępnych dróg i ciągów pieszych na różnych poziomach ustalonych w kartach planu dla poszczególnych obszarów. Obecne rozwiązania przeciwpożarowe wraz z zaawansowaniem realizacji zabudowy miały zostać zastąpione przez rozwiązania docelowe. Aktualny projekt zmiany planu rezygnuje z niektórych zapisów, niektóre z nich zasadniczo zmienia w taki sposób, iż niemożliwe stanie się zrealizowanie układu ochrony, jaki został początkowo założony. Wspólnota wniosła zatem o wprowadzenie zmian i uzupełnienie zapisów, których wdrożenie pozwoli zapewnić utrzymanie bezpieczeństwa pożarowego Sea Towers;
   3) zaproponowany projekt zmiany planu zakłada znaczne podniesienie intensywności zabudowy dla terenów 01 (z 2,0 na 2,5) oraz 02 (z 2,0 na 2,5) przy diametralnym zmniejszeniu wskaźników parkingowych do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych. Należy z dużym prawdopodobieństwem przypuszczać, iż tak drastyczne zwiększenie ilości osób przypadających na 1 miejsce postojowe znacznie utrudni prawidłowe funkcjonowanie mieszkańców jak i odwiedzający ten teren. Może to doprowadzić do paraliżu komunikacyjnego tej części miasta. Wspólnota zaprotestowała przed zmianą polegającą na zmniejszeniu ilości wymaganych miejsc postojowych;
   4) dotychczas funkcjonujący plan miejscowy analizowanej części dzielnicy Śródmieście Gdyni zakładał nieprzerwany zabudowaniami przebieg ogólnodostępnego przejścia pieszego przez tereny, w bezpośrednim sąsiedztwie morza, oznaczone nr 01,03,04. Zmiana planu na terenie 04 zakłada umiejscowienie budynku skierowanego prostopadle do kierunku morza, zasłaniającego widok z najniższych kondygnacji Sea Towers. Aktualny plan miejscowy zapewniał mieszkańcom różnych kondygnacji budynku Sea Towers niezakłócony wysokimi zabudowaniami widok na panoramę miasta, którą to wg projektu planu zakłócić może usytuowanie w obszarze 01 budynków usług kultury i turystyki o wys. nawet do 36 m. Wspólnota wniosła o pozostawienie na tym obszarze zabudowy o max. wys. 24 m;

5) na skutek zwiększenia intensywności zabudowy, możliwości realizacji wyższych niż dotychczas zakładane inwestycji oraz znacznej przebudowy ciągu pieszego przez teren 04 spowoduje znaczne ograniczenie przestrzeni publicznej, zmniejszenie ilości zieleni, pogorszenie walorów widokowych oraz spadek prestiżu tego miejsca. Wspólnota wyraziła sprzeciw wobec rezygnacji z przestrzeni publicznych, czy promenad, które zakłada obowiązujący plan;
6) projekt zmiany planu zakłada przybliżenie zabudowań do ulicy Waszyngtona, określenie szerokości w liniach rozgraniczających na poziomie 30 m (dotychczasowe założenie zakładało szer. do 37 m), zmniejszenie powierzchni terenu, a co za tym idzie pozbawienie terenu rezerwy pod rozbudowę ulicy. Wspólnota wniosła o pozostawienie pasa terenu umożliwiającego realizację w przyszłości dwóch jezdni po dwa pasy w jednym kierunku ul. Waszyngtona na odcinku od ul. Hryniewickiego do al. Jana Pawła II.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w nw. sposób:

Ad 1) Rozwiązania szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U, zgodnie z uzupełnionymi zapisami projektu zmiany planu, będą wyłonione w drodze konkursów realizacyjnych architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe, w składzie sądów konkursowych należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę – w liczbie zapewniającej Gminie Gdynia co najmniej 50% głosów rozstrzygających: warunki konkursu podlegają zatwierdzeniu przez sąd konkursowy.

Ad 2) Projekt zmiany planu utrzymuje obecny układ dojazdów pożarowych od strony ul. Hryniewickiego, wewnętrznej drogi dojazdowej 09 KDW oraz od strony nabrzeża. Treść planu uzupełniono o zapisy zwracające uwagę na konieczność uwzględnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego zabudowy wysokościowej - zrealizowanej już w obszarze 03 U/MW3, oraz umożliwiające adaptację, przebudowę istniejących lub budowę nowych schodów lub pochylni służących ochronie przeciwpożarowej.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Wspólnotę Mieszkaniową NIERUCHOMOŚCI uzasadnia się następująco:

Ad 1) Przytoczony zapis obowiązującego planu dotyczy możliwości zmian niektórych elementów zasad kształtowania struktury przestrzennej, kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych oraz kształtowania zabudowy w ramach obowiązującego planu. Mogą być one zmienione bez konieczności zmiany planu - w drodze konkursu urbanistyczno-architektonicznego. Nie oznacza to obowiązku poprzedzenia zmian planu miejscowego konkursem urbanistyczno-architektonicznym.

Ad 3) W 2009 r. wykonano studium transportowe w zakresie funkcjonowania sieci ulicznej i obsługi parkingowej centralnego obszaru miasta Gdyni. Celami opracowania było określenie wpływu lokalizacji planowanych koncentracji miejsc parkingowych na funkcjonowanie sieci i określenie granicznych wartości kumulacji miejsc parkingowych w poszczególnych strefach śródmiejskich, z punktu widzenia polityki transportowej miasta. Wnioski z tego opracowania wskazują na konieczność rozwijania transportu publicznego i ograniczania dojazdów samochodami indywidualnymi. Ustalenia projektu zmiany planu poprzez przyjęte optymalne wskaźniki parkingowe obligują do realizacji odpowiedniej, racjonalnie uzasadnionej w śródmieściu, liczby miejsc postojowych. Utworzone w obszarze objętym zmianą planu parkingi będą mogły być alternatywnie wspomagane przez ogólnodostępne parkingi podziemne pod Skwerem Kościuszki oraz Forum Kultury, przewidziane do realizacji w uchwalonym planie miejscowym rejonu Skweru Kościuszki.

Ad 4) Ustalenia projektu zmiany planu obligują do realizacji układu ogólnodostępnych przejść pieszych przez tereny, w bezpośrednim sąsiedztwie morza, oznaczone nr 01, 03, 04. System powiązań pieszych uzupełniono w oparciu o układ nowoprojektowanej zabudowy, z nowym przejściem przez teren 04 UT/U na osi ul. Puławskiego, zakończonym otwarciem widokowym na Basen Prezydenta. Wskazana w projekcie zmiany planu lokalizacja obszarów zabudowy wysokiej pozwoli na ukształtowanie spójnego kompozycyjnie zespołu zabudowy wysokiej, nawiązującego do budynku Sea Towers, podnoszącego rangę tego miejsca oraz umożliwi wgląd, otwarcie widokowe z ogólnodostępnego placu na terenie 10 KDW w kierunku Basenu

Prezydenta. Projekt zmiany planu dla terenu 04 UT/U dopuszcza wysokość zabudowy analogicznie jak obecnie obowiązujący plan miejscowy oraz dopuszcza realizację obiektów wysokich w odległości ok. 38 m od części wysokościowej budynku Sea Towers. Obecnie obowiązujący plan miejscowy (uchwalony 27 października 2004 r.) obowiązywał także w trakcie realizacji budynku Sea Towers (2005-2009 r.) i również dopuszczał w tym miejscu zabudowę do 55 m - zapisem w karcie terenu 04 U o brzmieniu: „dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 35,0 m na całej powierzchni przeznaczonej do zabudowy na terenie 04 U;
- do 55,0 m dla części zabudowy o powierzchni rzutu nie większej niż 30% całej powierzchni zabudowy."

Ad 5) Rozstrzygnięcie jak do uwagi nr 3 pkt 2.

Ad 6) Pas drogowy o szerokości 30 m umożliwia realizację ulicy o dwóch jezdniach po dwa pasy ruchu w każdym kierunku i pas terenu o takiej szerokości rezerwowany jest pod rozbudowę ul. Waszyngtona na całej jej długości. Z uwagi na planowany zespół przestrzenny ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, tworzący istotny element większego założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta, projekt zmiany planu w swoich granicach ustala parametry ul. Waszyngtona jako ulicy zbiorczej jednojezdniowej o dwóch pasach ruchu i pasach pomocniczych w rejonie skrzyżowań. Przyjęte w projekcie parametry ul. Waszyngtona pozwolą na kształtowanie jej jako ulicy o charakterze bulwarowym, z szerokim traktem pieszym umożliwiającym lokalizowanie zieleni, obiektów małej architektury czy też ogródków gastronomicznych w sezonie letnim.

5. **Towarzystwo Miłośników Gdyni** wniosło poniższą uwagę:
   1) należy przeanalizować chłonność komunikacyjną pasa nadmorskiego w rejonie Mola Południowego i Pirsu Dalmorowskiego w obliczu planowanych tam dużych przedsięwzięć inwestycyjnych i odpowiednio zmniejszyć intensywność zabudowy na terenie objętym planem. Zwłaszcza bardzo niekorzystna przestrzennie będzie zmiana Skweru Kościuszki i zachodniej części al. Jana Pawła II w wiecznie zatłoczony węzeł komunikacyjny. A przecież to jest i powinien pozostać nadal fragment głównej krajobrazowej osi ekspozycyjnej Śródmieścia na morze i reprezentacyjnej przestrzeni publicznej naszego miasta. Utrata walorów ekspozycyjnych tej osi grozi naruszeniem wartości kompozycyjnych wpisanej do rejestru zabytków części Śródmieścia Gdyni, a także stanowić może realną przeszkodę w ewentualnych staraniach o wpis Gdyni na listę światowego dziedzictwa kultury UNESCO (na co zabytkowe Śródmieście Gdyni może mieć szansę jako oryginalne dziedzictwo modernizmu), które to starania powinny zostać podjęte;
   2) na rysunku planu szerokość terenu 06 – czyli szerokość pasa wzdłuż Nabrzeża Prezydenta – powinna zostać poszerzona do minimum 20 m (plan przewiduje w tym miejscu zaledwie od 12 do 15m). Teren ten powinien być przeznaczony na Promenadę Nadmorską, która stanowiła od początku istnienia miasta ważny element jego tożsamości przestrzennej. Promenada ta musi się tu w sposób czytelny łączyć z pasem promenadowych przestrzeni publicznych projektowanych wzdłuż nabrzeży Pirsu Dalmorowskiego;
   3) na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy terenu 01 u zbiegu ulicy Waszyngtona i al. Jana Pawła II powinna zostać cofnięta od strony obu tych ciągów w głąb kwartału tak, aby w tym miejscu utworzyć placową przestrzeń publiczną – przedpole placowo-widokowe przed mającym tu powstać Centrum Kongresowym. Pierzejowa zabudowa ul. Waszyngtona i al. Jana Pawła II w tym miejscu jest niedopuszczalna;
   4) w § 3 wniosło o dodanie pkt 5 o treści: „realizowanie wyłącznie obiektów architektonicznych o indywidualnej formie i wysokich walorach estetycznych, zwłaszcza w odniesieniu do dominant wysokościowych i kubaturowych, które będą projektowane na tym terenie". W tym prestiżowym rejonie powinny powstawać jedynie realizacje o wyjątkowej architekturze. Szczególnie dwa wysokie obiekty – biurowiec i hotel – powinny być kształtowane po rzeźbiarsku. Zapis ujęty w § 6 ust. 1 pkt 2, mówiący o tym, że „w elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym

i technologicznym” jest zapisem niewystarczającym, gdyż nic nie mówi o konieczności nadania indywidualnej i artystycznej formy przestrzennej budynkom;

5) w § 6 ust. 1 pkt 2e po słowach „założenia przestrzenne konkursów dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu” należy dodać słowa „oraz specjalnie opracowane warunki konkursowe, które zostaną zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną Gdyni i zespół sędziów konkursowych SARP”. Treść warunków konkursowych powinna być sformułowana tak, aby ich wynik dawał szansę na realizację na tym prestiżowym dla miasta miejscu wybitnego pod względem architektonicznym i krajobrazowym zespołu, prezentującego unikalne walory przestrzenne. Proponowane obecnie zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego nie gwarantują.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Towarzystwo Miłośników Gdyni uzasadnia się następująco:

Ad 1) Na potrzeby opracowywanych planów miejscowych na obszarze śródmieścia Gdyni, zostały sporządzone studia komunikacyjne „Warianty obsługi komunikacyjnej północnej części śródmieścia w Gdyni” (wrzesień 2004 r.) oraz „Studium transportowe w zakresie funkcjonowania sieci ulicznej i obsługi parkingowej centralnego obszaru miasta Gdyni” (maj 2009 r.), zawierające wariantowe koncepcje rozbudowy układu komunikacyjnego dla obszaru śródmieścia oraz określające wpływ lokalizacji planowanych koncentracji miejsc parkingowych na funkcjonowanie sieci i określenie granicznych wartości kumulacji miejsc parkingowych w poszczególnych strefach śródmiejskich, z punktu widzenia polityki transportowej miasta. Zgodnie z zapisami projektu zmiany planu planowane zagospodarowanie obszaru objętego planem i obszarów sąsiadujących od strony północnej będzie wymagać sukcesywnej przebudowy układu ulicznego Śródmieścia, obejmującego także przedłużenie ul. Waszyngtona do ul. Węglowej i zmiany przekroju do dwóch jezdni po dwa pasy ruchu (Z 2/2) oraz budowy ul. Nowej Węglowej wyprowadzającej ruch ze Śródmieścia w kierunku ul. Janka Wiśniewskiego – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu (Z 2/2). 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. Planowane inwestycje pozwolą na zmianę funkcjonowania dojazdów w obrębie Śródmieścia i radykalne uspokojenie ruchu w rejonie Skweru Kościuszki i al. Jana Pawła II.

Ad 2) 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 czy organizacji ciągu pieszo– rekreacyjnego. Projekt zmiany planu nie wyklucza także możliwości poszerzenia terenu nabrzeży w kierunku Basenu Prezydenta np. o platformy pływające umożliwiające bezpośredni kontakt z wodą oraz cumowanie małych jednostek pływających. Lokalne zwężenie tego pasa do 12 m wynika z lokalizacji istniejącego budynku Sea Towers.

Ad 3) Ustalenia projektu zmiany planu nie wykluczają możliwości stworzenia placowej przestrzeni publicznej u zbiegu ul. Waszyngtona i al. Jana Pawła II. Ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy nie obligują do kształtowania zabudowy pierzejowej wzdłuż tych ulic, ale też nie wykluczają możliwości jej realizacji - wybór nastąpi w drodze konkursu architektoniczno - urbanistycznego.

Ad 4 i 5) Plan miejscowy nie powinien formułować ustaleń, które są nieweryfikowalne np. w formie apeli o wybitny kształt architektury. Zapisy takie są niemożliwe do jednoznacznej weryfikacji. Zapisy projektu zmiany planu zmierzają do uzyskania obiektów architektonicznych o indywidualnej formie i wysokich walorach estetycznych poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania i zabudowy wymagających rozstrzygnięcia na etapie planu oraz wskazanie procedur oceny dalszych projektów szczegółowych – w drodze konkursów architektoniczno-urbanistycznych.

Projekty zabudowy i zagospodarowania terenów 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U zostaną, zgodnie z uzupełnionymi zapisami projektu planu, wyłonione w drodze konkursów

realizacyjnych architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe, w składzie sądów konkursowych należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę – w liczbie zapewniającej Gminie Gdynia co najmniej 50% głosów rozstrzygających: warunki konkursu podlegają zatwierdzeniu przez sąd konkursowy. Założenia przestrzenne konkursów dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego projektu planu. Wyłonione projekty muszą uwzględniać uwarunkowania krajobrazu i otoczenia.
Zgodnie z zasadami rekomendowanymi przez SARP, zespół sędziów konkursowych zatwierdza warunki konkursowe, których ramy merytoryczne określa plan miejscowy. Nie ma potrzeby opiniowania tych warunków przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

6. **Ewa i Jan Kundo** uważają za niedopuszczalne zaprojektowanie hotelu o wysokości 55 m kilka metrów przed stroną południową budynku Sea Towers. Są posiadaczami mieszkania na 10 piętrze Sea Towers i wzniesiony naprzeciwko ich okna budynek całkowicie zasłoni nie tylko widok, ale również dostęp słońca. Zwrócili uwagę, że przed przystąpieniem do zakupu tego mieszkania inwestor zapewniał ich, że widok z tego pietra nie będzie zasłonięty przez jakąkolwiek inwestycję. Zwrócili się z prośbą o weryfikacje projektu zmiany planu i zmniejszenie wysokości planowanej inwestycji do wysokości max. 25 m.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Ewę i Jana Kundo uzasadnia się następująco:
Projekt zmiany planu dla terenu 04 UT/U dopuszcza wysokość zabudowy analogicznie jak obecnie obowiązujący plan miejscowy oraz dopuszcza realizację obiektów wysokich w odległości ok. 38 m od części wysokościowej budynku Sea Towers. Obecnie obowiązujący plan miejscowy (uchwalony 27 października 2004 r.) obowiązywał także w trakcie realizacji budynku Sea Towers (2005-2009 r.) i również dopuszczał w tym miejscu zabudowę do 55 m - zapisem w karcie terenu 04 U o brzmieniu: „dopuszczalna wysokość zabudowy:
– do 35,0 m na całej powierzchni przeznaczonej do zabudowy na terenie 04 U;
– do 55,0 m dla części zabudowy o powierzchni rzutu nie większej niż 30% całej powierzchni zabudowy.

7. **Gdynia Waterfront Sp. z o.o.** wniosła poniższą uwagę:
   1) wniosła, aby § 6 ust. 1 pkt 3 lit. d o brzmieniu: „w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizację obiektów tymczasowych” uzupełnić po słowie „miejskich” o zapis: „oraz w uzupełniającym układzie przestrzeni ogólnodostępnych”;
   2) wniosła, aby do § 6 ust. 1 pkt 3 lit. f o brzmieniu: „nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów”, po słowie „placów” dodać „miejskich”, lub w inny sposób zredagować zapis paragrafu w sposób umożliwiający realizację schodów zewnętrznych czy pochylni wewnątrz obszaru objętego planem;
   3) obecny zapis § 6 ust. 1 pkt 3 lit. h wymaga wyłonienia w ramach konkursów realizacyjnych architektoniczno-urbanistycznych m.in. propozycji ewentualnych podziałów geodezyjnych. Składający uwagę wnieśli, aby bez procedury konkursowej było możliwe - przynajmniej - dokonywanie podziałów geodezyjnych będących konsekwencją uchwalonego planu tj. dostosowujących strukturę podziału działek do przebiegu linii rozgraniczających poszczególnych terenów;
   4) wniosła o wyodrębnienie w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. a wskaźnika miejsc parkingowych dla usług turystyki (usług hotelarskich), zgodnie ze wskaźnikiem zawartym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni tj. max. 1 miejsce/1 pokój hotelowy;
   5) wniosła o wykreślenie § 10 ust. 1 pkt 4 lit. d o brzmieniu: „w obrębie terenu 02 U/MW3 ustala się obowiązek realizacji całodobowego parkingu ogólnodostępnego – dla obsługi centrum kultury na terenie 01 UK,UT/U – o wielkości 320 miejsc parkingowych (ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą z programu usługowo-mieszkaniowego planowanego na terenie 02 U/MW3); obowiązek ten nie dotyczy sytuacji, gdy na terenie 01 UK,UT/U zostanie

zapewniona pełna, wymagana liczba miejsc postojowych wynikająca z programu usługowego planowanego na tym terenie." W ocenie wnoszącego uwagę Centrum Gemini dysponuje obecnie ilością miejsc postojowych znacznie przekraczającą swoje potrzeby. Parking ten pozostaje przez większość czasu wykorzystany w niewielkim stopniu. W założeniu nowe parkingi w obrębie strefy 02 jak i 01 (w przypadku modernizacji Centrum Gemini) będą realizowane jako podziemne i ogólnodostępne;

6) wniosła o dopuszczenie wspólnego bilansowania potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących kilka lub wszystkie nieruchomości nie tylko w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, ale również w obrębie grupy terenów: 01, 02 i 04. Postulowała o wykreślenie zapisu § 10 ust. 1 pkt 4 lit. e po średniku i zastąpienie go - po przecinku – na „lub w obrębie grupy terenów 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U". Dotychczas obowiązujący (zmieniany) plan zezwalał na taki sposób bilansowania, uznając, że stanowi przestrzeń objętą wspólną koncepcją rozwoju, o przenikających się funkcjach. Bilansowanie potrzeb parkingowych w obszarze objętym planem nie wpływa negatywnie na obszary sąsiednie (miejsca bilansowane są w obrębie inwestycji Gdynia Waterfront Sp. z o.o.);
7) wniosła o zmiany zapisów § 10 ust. 2 pkt 3 lit. a, c umożliwiające:
   a) zróżnicowanie możliwych rozwiązań odprowadzenia wód opadowych – oprócz przebudowanego układu kanalizacji deszczowej tj. układu w ul. Waszyngtona i Hryniewickiego – również poprzez istniejące kolektory deszczowe odprowadzające wodę deszczową bezpośrednio do Basenu Prezydenta,
   b) do czasu przebudowy układu w ul. Waszyngtona i Hryniewickiego – odprowadzenie wód deszczowych do istniejącego kolektora z możliwością jego przebudowy, wynikającej z lokalizacji planowanej zabudowy.

   W konsekwencji wniosła o zmianę w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. a, c w ten sposób, że:
   - w punkcie a), brzmiącym dotychczas: „do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, lub powierzchniowo systemami lokalnymi; wody opadowe z dachów mogą być rozsączane do gruntu w granicach własnej działki lub retencjonowane do późniejszego wykorzystania;" po słowie „deszczowej" dodanie: „do zbiorczych kolektorów deszczowych odprowadzających wody opadowe z terenu Śródmieścia Gdyni do Basenu Prezydenta (do czasu przebudowy układu w ul. Waszyngtona i Hryniewickiego – odprowadzenie wód deszczowych do istniejącego kolektora z możliwością jego przebudowy, wynikającej z lokalizacji planowanej zabudowy,"
   - wykreślenie treści punktu c).
8) wniosła, aby plan dopuszczał możliwości tymczasowego zagospodarowania, określone odrębnie dla poszczególnych kart terenu. W szczególności wniosła o wprowadzenie odpowiedniego zapisu w karcie terenu 02 U/MW3 umożliwiającego tymczasowe - do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem docelowym - użytkowanie terenu jako parking ogólnodostępny;
9) wniosła o niedefiniowanie wskaźnika powierzchni biurowej w § 13 ust. 1 pkt 2 lit. a (obecnie max. 25% powierzchni całkowitej centrum). Dla terenu 01 UK, UT/U zostały zdefiniowane wskaźniki dla większości zabudowy: min. 25% usługi kultury, min. 40% usługi turystyki, zabudowa mieszkalna 0%. Wnioskowali, aby dla pozostałych max. 35% powierzchni nie definiować ściśle podziału na biura i pozostałe usługi;
10) projekt planu w § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b dopuszcza dla terenu 01 UK,UT/U „możliwość przekroczenia wysokości zabudowy do 24,0 m w miejscach usytuowania wielofunkcyjnej sali widowiskowej/sal kinowych, na fragmentach zabudowy o łącznej powierzchni rzutu do 30% powierzchni zabudowy". Składający uwagę wniósł o skreślenie „w miejscach usytuowania wielofunkcyjnej sali widowiskowej/sal kinowych.";
11) projekt planu w § 13 ust. 2 pkt 5 lit. b dopuszcza dla terenu 02 U/MW3 dominanty wysokościowe na max. 300 m^2 łącznie. Składający uwagę wniósł o zwiększenie dopuszczalnej pow. dominant do 1200 m^2;
12) wniosła o usunięcie zapisu § 13 ust. 2 pkt 3 lit. c „ustala się ochronę istniejącego szpaleru drzew oznaczonego na rysunku planu". Zapis dotyczy 6 drzew (w tym 1 usychającego), rosnących ok. 28 m na wschód od szpaleru drzew wzdłuż ul. Waszyngtona (wycofanych

w głąb terenu). Odległość od obowiązującej linii zabudowy do korony drzewa wynosi ok. 17 m, a zatem przy typowej szerokości budynku usługowego wynoszącej 14m, korony drzew znajdowałyby się w bezpośredniej bliskości okien/balkonów. Dodatkowo ich lokalizacja spowodowałaby znaczne utrudnienia techniczne w realizacji parkingu podziemnego, który planowany jest pod całym terenem 02.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w nw. sposób:

Ad 1) § 6 ust. 1 pkt 3 lit. d projektu zmiany planu skorygowano w następujący sposób: „w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich oraz w uzupełniającym układzie przestrzeni ogólnodostępnych dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę) stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych; obiekty sezonowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości;”.

Ad 2) Uwagę uwzględniono częściowo - § 6 ust. 1 pkt 3 lit. f projektu zmiany planu uzupełniono o zapisy dopuszczające realizację schodów lub pochylni z przekroczeniem linii rozgraniczającej terenu 04 UT/U na zakończeniu ulicy 10 KDW oraz dopuszczające adaptację, przebudowę istniejących lub budowę nowych schodów lub pochylni służących ochronie przeciwpożarowej. Projekt planu nie ogranicza realizacji schodów lub pochylni wewnątrz obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

Ad 3) Podziały geodezyjne wzdłuż linii rozgraniczających są możliwe na podstawie ustaleń planu miejscowego, natomiast podziały wewnętrzne mogą być dokonane na podstawie projektów zabudowy i zagospodarowania terenów, zawierających propozycje podziałów geodezyjnych tych terenów, wyłonione w drodze konkursu.

Ad 5) Z uwagi na przewidywaną realizację parkingu podziemnego pod Skwerem Kościuszki/al. Jana Pawła II, § 10 ust. 1 pkt 4 lit. d projektu zmiany planu skorygowano w następujący sposób: „obowiązek ten nie dotyczy sytuacji, gdy na terenie 01 UK,UT/U zostanie zapewniona pełna, wymagana liczba miejsc postojowych wynikająca z programu usługowego planowanego na tym terenie lub w przypadku realizacji parkingu podziemnego pod Skwerem Kościuszki/al. Jana Pawła II”. Obecnie parking jest wykorzystywany okresowo tylko w części, w związku z tym zmniejszono wymagania do wielkości min. 30% obecnego parkingu (96 miejsc parkingowych).

Ad 6) Uwagę uwzględniono częściowo - § 10 ust. 1 pkt 4 lit. e projektu zmiany planu uzupełniono o zapisy dopuszczające realizację 20% potrzeb parkingowych wynikających z programu terenu 04 UT/U na terenie 02 U/MW3.

Ad 7) Uwagę uwzględniono częściowo - zapisy projektu zmiany planu skorygowano w sposób umożliwiający realizację zabudowy na terenie 04 UT/U bez konieczności budowy nowego układu kanalizacji deszczowej w ul. Waszyngtona i Hryniewickiego.

Ad 11) Uwagę uwzględniono częściowo - zwiększono dopuszczalną powierzchnię dominant do 900 m^2. Umożliwi to realizacje form zabudowy zgodnych z koncepcjami zabudowy przedstawionymi przez wnioskodawcę zmiany planu.

Ad 12) Uwagę uwzględniono częściowo - skorygowano zapisy planu umożliwiające ewentualną wymianę istniejącego drzewostanu przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej na terenie 02 U/MW3 – min. 10 %. Dla umożliwienia realizacji powierzchni biologicznie czynnej zmieniono obowiązującą linię zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających ul. Waszyngtona - na odcinku pomiędzy placem na osi budynku dawnego Biura Budowy Portu a drogą wewnętrzną 10 KDW - na nieprzekraczalną linię zabudowy.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Gdynia Waterfront Sp. z o.o. uzasadnia się następująco:

Ad 4) Wskaźnik parkingowy przyjęty w projekcie planu: 1-3 miejsc / 100 m^2 pow. użytkowej usług oznacza konieczność realizacji ok. 0,4-1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (przy standardzie 40 m^2 pow. użytkowej hotelu na 1 pokój brutto). Zatem maksymalna liczba miejsc postojowych odpowiada wskaźnikom przyjętym w Studium, natomiast wartość

minimalna uzasadniona jest wielkością i położeniem zespołu hotelowego w nowo realizowanej zabudowie oraz dodatkowymi funkcjami gastronomiczno-usługowymi zespołu hotelowego.

Ad 5) Biorąc pod uwagę obecną obsługę komunikacyjną centrum Gemini oraz brak możliwości zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w innym bezpośrednim sąsiedztwie tego zespołu, zasadne jest zapewnienie parkingu ogólnodostępnego – dla obsługi centrum kultury na terenie 01 UK,UT/U – o wielkości min. 30% obecnego parkingu (96 miejsc parkingowych), do czasu kiedy zostanie zapewniona pełna, wymagana liczba miejsc postojowych na terenie 01 UK,UT/U.

Ad 6) Realizacja wspólnego parkingu podziemnego w obrębie kilku grup terenów oraz korzystanie z parkingu przez dowolnych użytkowników nie jest sprzeczna z ustaleniami planu. Biorąc pod uwagę różne zakresy dopuszczonych usług oraz możliwości etapowej realizacji zabudowy, zasadne jest wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących kilka lub wszystkie nieruchomości w obrębie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Budynek banku i hotel na terenie 04 UT/U, I etap realizacji, powinny być realizowane równocześnie z niezbędnym parkingiem podziemnym obsługującym te obiekty – zgodnie z przedstawionymi projektami koncepcyjnymi.

Ad 8) Zgodnie z przepisami ustawy, tereny parkingów mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy - do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Natomiast powiększanie istniejącego parkingu w poziomie terenu byłoby niepożądane.

Ad 9) Ograniczenie funkcji biurowej na terenie 01 UK, UT/U jest uzasadnione - ma na celu ochronę jednego z najcenniejszych terenów śródmiejskich, predestynowanych do rozwoju funkcji publicznych i ogólnodostępnych.

Ad 10) Dopuszczenie lokalnego przekroczenia wysokości zabudowy do 24,0 m ma na celu uniknięcie ewentualnych trudności przy wielofunkcyjnej sali widowiskowej/sal kinowych. Nie jest intencją projektu planu dopuszczenie 24m (7 kondygnacji) w dowolnym miejscu terenu 01 UK,UT/U. W szczególności brak jest akceptacji dla zabudowy o tej wysokości od strony Skweru Kościuszki/al. Jana Pawła II.

8. **Departament Prywatyzacji Ministerstwa Skarbu Państwa** zakwestionował w całości ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu. W jego ocenie wprowadzenie zmiany planu będzie miało niekorzystny wpływ na przebieg prywatyzacji Spółki Dalmor S.A. Oferta sprzedaży akcji Spółki Dalmor S.A. po wejściu w życie projektowanej zmiany planu będzie zdecydowanie mniej atrakcyjna z uwagi na zagrożenie, iż w ciągu najbliższych 5-7 lat na rynku mieszkaniowym w tej części Gdyni pojawi się nadpodaż mieszkań i zaistnieje konieczność minimalizacji marży deweloperskiej. Z uwagi na powyższe wnoszący uwagę zwracał się z prośbą o nie wprowadzanie zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II do momentu zakończenia prywatyzacji Spółki Dalmor S.A., której zakończenie planowane było w pierwszym półroczu 2011 r.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Departament Prywatyzacji Ministerstwa Skarbu Państwa uzasadnia się następująco:
Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu, lecz odnosi się do procedury przygotowania projektu i terminu uchwalania planu.

9. **Stowarzyszenie Gdynia SOS** zgłosiło następujące uwagi złożone podczas dyskusji publicznej w dniu 19.10.2010 r. oraz w dniu 09.11.2010 r.:
   1) ustalenia planu zatwierdzonego uchwałą XXIV/542/04 z 27.10.2004 r. zostały sformułowane w oparciu o rozwiązania zawarte w koncepcji projektowej w konkursie urbanistyczno - architektonicznym przeprowadzonym w 2002 r. Przyjęte w planie zasady kształtowania struktury przestrzennej, zasady kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych oraz zasady kształtowania zabudowy mogą być zmienione w drodze konkursu urbanistyczno-architektonicznego. Zapis w projekcie zmiany planu w § 5 pkt 2c nie spełnia wyżej wymienionego warunku. „Działania inwestycyjne to coś innego niż zasady kształtowania”.

Wymagany jest konkurs przed podjęciem decyzji co do wprowadzenia zmian w planie a nie na etapie działań inwestycyjnych;

1a) zgodnie z obowiązującym zapisem uchwały nr XXIV/542/04 z dnia 27.10.2004 r. „Przyjęte w planie zasady kształtowania struktury przestrzennej, zasady kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych oraz zasady kształtowania zabudowy mogą być zmieniane w drodze konkursu urbanistyczno-architektonicznego" oraz „Działania inwestycyjne na terenie strefy powinny być prowadzone na podstawie projektu wyłonionego w konkursie architektonicznym" – dotyczą całego obszaru planu. Stowarzyszenie zwróciło uwagę na konieczność poprzedzenia projektu zmiany planu konkursem otwartym zorganizowanym przez SARP. Należy bezwzględnie dotrzymać warunków uchwały dot. poprzedzenia zmian planu konkursem urbanistyczno-architektonicznym. Zapis w projekcie zmiany planu eliminuje udział wysokiej klasy urbanistów w projektowaniu przestrzeni o wyjątkowych walorach krajobrazowych, strefy prestiżu miejskiego, dopuszcza jedynie konkursy architektoniczne sterowane przez Urząd Miasta na etapie projektów realizacyjnych – to w przypadku przedmiotowego planu jest niedopuszczalne;

2) przed opracowaniem zmian do projektu należało zbilansować potrzeby parkingowe w zakresie już istniejących na terenie parkingów tymczasowych, dzikich parkingów w rejonie Skweru Kościuszki oraz parkingów niezbędnych dla potrzeb projektowanej zabudowy;

2a) w projekcie zmiany planu „dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi". Wspólne zbilansowanie potrzeb parkingowych z uwzględnieniem parkowania dodatkowo 500 pojazdów (istniejący parking przeznaczony do likwidacji i miejsca postojowe na chodnikach Skweru Kościuszki – również do likwidacji) dla całego obszaru planu winno być warunkiem realizacji poszczególnych etapów w obrębie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Wstępny, szacunkowy bilans miejsc postojowych to razem 3693 miejsca, przy czym 550 miejsc z tego winno być zlokalizowanych w poziomie terenu. Wspólna realizacja takiego programu jest możliwa tylko w warunkach nierozdrabniania praw własności do terenu. W związku z tym powinien obowiązywać zakaz dokonywania podziałów terenów poza wydzieleniem ciągów komunikacyjnych;

3) niezależnie od zasad kształtowania przestrzeni, intensywności i form zabudowy winna być określona ilość powierzchni biologicznie czynnej i zieleni,

4) w projekcie zmiany planu należy postawić warunek jednoczesnej realizacji całego zamierzenia w obszarze planu z możliwością podziału wyłącznie na etapy realizacji (wykluczyć możliwość tymczasowego użytkowania terenów).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagi w części w nw. sposób:

Ad 3) Z uwagi na dopuszczoną funkcję mieszkaniową na terenie 02 U/MW3, ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla tego terenu - min. 10 %.

Ad 4) Uwagę uwzględniono częściowo - ustalenia projektu zmiany planu nie dopuszczają możliwości tymczasowego użytkowania terenów. Natomiast biorąc pod uwagę skalę inwestycji zasadne jest dopuszczenie możliwość jej etapowej realizacji.

Nieuwzględnienie części uwag złożonych przez Stowarzyszenie Gdynia SOS uzasadnia się następująco:

Ad 1, 1a) Przywołany zapis obowiązującego planu dotyczy możliwości zmian niektórych elementów zasad kształtowania struktury przestrzennej, kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych oraz kształtowania zabudowy w ramach obowiązującego planu. Mogą być one zmienione bez konieczności zmiany planu - w drodze konkursu urbanistyczno-architektonicznego. Nie oznacza to obowiązku poprzedzenia zmian planu miejscowego konkursem urbanistyczno-architektonicznym. Regulamin konkursów SARP nie uniemożliwia udziału wysokiej klasy architektów i urbanistów, także zagranicznych w konkursach organizowanych w Polsce, wielokrotnie były organizowane konkursy międzynarodowe.
C.d. rozstrzygnięcia jak do uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 2, 2a) Rozstrzygnięcie jak do uwagi nr 4 pkt 3. Nie jest przewidywana docelowa realizacja miejsc postojowych zlokalizowanych w poziomie terenu – przestrzeń na tym poziomie ma tworzyć układ przestrzeni ogólnodostępnych służących publicznej aktywności – miejsca postojowe

będą realizowane w formie zbiorczych parkingów podziemnych. Wspólne bilansowanie potrzeb i wspólna realizacja wymaganego programu parkingowego w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi gwarantuje realizacje optymalnej ilości miejsc postojowych w przypadku etapowej realizacji planowanego założenia.

10. **Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej** złożył poniższą uwagę w zakresie bezpieczeństwa pożarowego:
    1) w obszarze objętym planem należy zapewnić drogę pożarową o utwardzonej nawierzchni umożliwiającą dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej o każdej porze roku do budynków wysokościowych (WW), wysokich (W), średniowysokich (SW) oraz niskich (N), w związku z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030). Ponadto należy uwzględnić rozwiązania zamienne dla usytuowania drogi pożarowej do budynku usługowo-mieszkalnego przy ul. Hryniewickiego (Sea Towers) zawarte w Postanowieniu Pomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku znak WZ-5595/157-4/2008 z dnia 20.11.2008 r.;
    2) należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w związku z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w nw. sposób:

Ad 1) Treść planu uzupełniono o zapisy zwracające uwagę na konieczność uwzględnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego zabudowy wysokościowej - zrealizowanej już w obszarze 03 U/MW3, oraz umożliwiające adaptację, przebudowę istniejących lub budowę nowych schodów lub pochylni służących ochronie przeciwpożarowej.

Nieuwzględnienie części uwagi złożonej przez Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej uzasadnia się następująco:

Ad 2) Określanie szczegółowych rozwiązań w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Zostaną one rozstrzygnięte na etapie projektów budowlanych poszczególnych inwestycji. Wymagania bezpieczeństwa przeciwpożarowego istniejących i nowo realizowanych obiektów muszą być spełnione niezależnie od ustaleń planu miejscowego – wynikają z przepisów szczególnych.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

Załącznik nr 3

do uchwały nr III/52/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 grudnia 2010 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II.

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 zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II 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 ul. Waszyngtona oraz skrzyżowań ul. Waszyngtona: z ul. Derdowskiego – ul. Hryniewickiego, z ul. Pułaskiego – drogą wewnętrzną 10 KDW i ze Skwerem Kościuszki;
      b) budowa i urządzanie ścieżki rowerowej – 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 przebudową 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