

UCHWAŁA NR XIII/247/11

Rady Miasta Gdyni

z dnia 26 października 2011 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami²) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871) **Rada Miasta Gdyni uchwała, co następuje:**

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/403/08 z 27 lutego 2008 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego oznaczony numerem ewidencyjnym 1202 obejmujący obszar o powierzchni 16,24 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż ul. Żwirki i Wigury,
 - od wschodu – wzdłuż ul. J. Słowackiego, ul. I. Krasickiego,
 - od południa – wzdłuż al. Marszałka Piłsudskiego,
 - od zachodu – wzdłuż ul. Świętojańskiej,
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 36 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi numerami dwucyfrowymi od 01 do 36 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna**

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

b) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

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

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w 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, Nr 40, poz. 230, z 2011 roku Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113.

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, z 2011 roku Nr 32 poz. 159, Nr 153, poz. 901.

- 2) Tereny zabudowy usługowej:
 - a) **U – Zabudowa usługowa**
Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.
 - b) **UO – Usługi oświaty i wychowania**
 - c) **UN – Usługi nauki i szkolnictwa wyższego**
 - 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-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - d) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**
 - e) **KDW – Drogi wewnętrzne**
 - f) **KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej**
2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.
3. Funkcja wyłączona jest to użytkowanie niepożądane na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczone.
4. Funkcja adaptowana jest to użytkowanie istniejące, niemieszczące się w opisanym w ust. 1 zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.
5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 13.
6. Zakres użytkowań dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, ograniczony jest zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane), zawartymi w karcie danego terenu w § 13.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
 - 1) ochrona dziedzictwa kulturowego – ochrona struktury przestrzennej zabudowy terenu w istniejącej tkance miejskiej wykształconej w okresie międzywojennym poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nakaz nawiązania do zabudowy historycznej w otoczeniu;
 - 2) ochrona walorów krajobrazowych i widokowych poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz kształtowanie niezabudowanej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej;
 - 3) uzyskanie śródmiejskiego zespołu usługowo – mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiących istotny element programu usługowego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
 - 4) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
 - 5) kształtowanie przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wewnątrz placów i ulic, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.

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

§ 4

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

- 1) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania w obrębie zabudowy istniejących drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych.

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) 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) ustala się następujące zasady ochrony historycznego zespołu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, wpisanego do rejestru zabytków:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących otoczenie zespołu zabytkowego (dotyczy nowych obiektów lub rozbudowy/nadbudowy obiektów istniejących);
 - b) nową zabudowę należy dostosować skalą do istniejącej zabudowy sąsiedniej, wymagane jest nawiązanie wysokością budynków projektowanych w zwartych pierzejach zabudowy, do poziomu gzymsu, attyki budynków istniejących – wyjątki od tej zasady dopuszczone są w przypadku, gdy wysokość istniejącego, sąsiedniego budynku odbiega o więcej niż 1 kondygnację od dopuszczalnej wysokości w danej pierzei zabudowy, ustalonej w karcie terenu; w projekcie budowlanym należy przedstawić zamierzenie inwestycyjne w rozwinięciu pierzei ulicy;
 - c) ochrona jednorodnej formy architektonicznej budynków tworzących zespół zabudowy; dla projektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów, ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - d) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych oraz badań konserwatorskich i architektonicznych, a także podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu historycznego zespołu urbanistycznego, dokonywanie podziałów nieruchomości, zmiany zagospodarowania terenu, w tym lokalizacja obiektów tymczasowych, niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, wymaga uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 3) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami):
 - a) budynek mieszkalny/willa „Szczęść Boże”, ul. Armii Wojska Polskiego 6, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 892 z dnia 30. 10. 1983 r., Nr w rejestrze 1038);
- 4) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na dwie grupy obiektów wg poniższych zasad:
 - a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt 3,

- budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 1 Armii Wojska Polskiego 1,
 - ii) kamienica mieszkalna, ul. J. Bema 5,
 - iii) kamienice mieszkalne, ul. J. Bema 27/27A,
 - iv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Kilińskiego 8,
 - v) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Słowackiego 30,
 - vi) kamienica mieszkalna, ul. J. Słowackiego 42,
 - vii) kamienica mieszkalna, ul. J. Słowackiego 50,
 - viii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 57 / ul. Żwirki i Wigury 5,
 - ix) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 65,
 - x) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 67 / ul. Kilińskiego 10,
 - xi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 77,
 - xii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 87,
 - xiii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 89,
 - xiv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 105,
 - xv) budynek administracyjny al. Marszałka Piłsudskiego 52-54/ul. Świętojańska 109-111;
- b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
 - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
 - i) kamienica mieszkalna, ul. J. Bema 3,
 - ii) kamienica mieszkalna, ul. J. Bema 4,
 - iii) kamienica mieszkalna, ul. J. Bema 7,
 - iv) kamienica mieszkalna, ul. J. Bema 9,
 - v) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Bema 10,
 - vi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Bema 12,
 - vii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Bema 15,
 - viii) kamienica mieszkalna, ul. J. Bema 17,
 - ix) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Bema 18,
 - x) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Bema 19,
 - xi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Kilińskiego 5,
 - xii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Kilińskiego 6,
 - xiii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Kilińskiego 9 / ul. Świętojańska 69,
 - xiv) kamienica mieszkalna, al. Marszałka Piłsudskiego 18,
 - xv) kamienica mieszkalna, al. Marszałka Piłsudskiego 20 - 26,
 - xvi) kamienice mieszkalne, al. Marszałka Piłsudskiego 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42,
 - xvii) obiekt nauki i szkolnictwa wyższego, al. Marszałka Piłsudskiego 46,
 - xviii) kamienice mieszkalne, al. Marszałka Piłsudskiego 50/50A,
 - xix) kamienica mieszkalna, ul. J. Słowackiego 28,
 - xx) kamienica mieszkalna, ul. J. Słowackiego 32,
 - xxi) kamienica mieszkalna, ul. J. Słowackiego 34,
 - xxii) kamienica mieszkalna, ul. J. Słowackiego 40,
 - xxiii) kamienica mieszkalna, ul. J. Słowackiego 44,
 - xxiv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Słowackiego 52,
 - xxv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 59,
 - xxvi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 61,
 - xxvii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 63,
 - xxviii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 71,
 - xxix) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 73,
 - xxx) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 75,
 - xxxi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 79,

- xxxii) kamienica mieszkalno – usługowa „Grażyna”, ul. Świętojańska 81, 83, 83A, 85,
 - xxxiii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 91,
 - xxxiv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 93,
 - xxxv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 95,
 - xxxvi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 97,
 - xxxvii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 99,
 - xxxviii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 101;
- c) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
 - d) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;
 - e) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
 - f) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
 - g) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych;
 - h) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych oraz badań konserwatorskich i architektonicznych, a także podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymaga uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków, a w przypadku pozostałych obiektów objętych ochroną konserwatorską, wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

2. Ustala się strefę ochrony archeologicznej obejmującą cmentarzysko płaskie z wczesnej epoki żelaza, oznaczoną na rysunku planu.

W strefie ochrony archeologicznej prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne (warstwy kulturowe) należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji.

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

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) miejskie tereny publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
 - a) ulice i plac miejskie, spośród których najważniejsze dla identyfikacji i tożsamości śródmieścia Gdyni mają ulica Świętojańska i aleja Marszałka Piłsudskiego;
 - b) przejścia publiczne (na terenach należących do miasta) w obrębie kwartałów zabudowy;
 - c) tereny miejskiej zieleni urządzonej;
- 2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu:
 - a) ogólnodostępne przejścia w obrębie kwartałów zabudowy i na terenach osiedlowych;
- 3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych (zasady dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach

ogólnodostępnych, niezależnie od form własności tych terenów, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):

- a) kompozycję przestrzeni wzdłuż osi kompozycyjnych/widokowych oznaczonych na rysunku planu, w tym zieleni urządzoną i obiekty małej architektury, należy kształtować w sposób podkreślający osiowość zagospodarowania;
- b) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych;
- c) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości śródmieścia Gdyni; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
- d) w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, 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. c; forma i lokalizacja kiosków oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętymi w tym zakresie zasadami dla terenu śródmieścia Gdyni oraz z przyjętym systemem informacji miejskiej;
- e) dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, realizację przeszkłonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów określonych w kartach terenów; wymagane jest zachowanie szerokości użytkowej chodnika nie mniejszej niż 2 m oraz zachowanie wymagań określonych w pkt 3 lit. c;
- f) dopuszcza się 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;
- g) 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, 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;
- h) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów. Wyjątki od tej zasady dopuszcza się jedynie w istniejących, przebudowywanych bądź modernizowanych budynkach, za zgodą zarządcy drogi oraz przy zachowaniu szerokości użytkowej chodnika nie mniejszej niż 2 m, dla:
 - pojedynczych stopni lub spoczników wejściowych wysuniętych przed linię zabudowy do 0,5 m,
 - schodów wysuniętych przed linię zabudowy do 1,0 m, w których wysokość wysuniętej części nie przekracza 0,5 m, wzdłuż ulic wymienionych w kartach terenów,
 - pochylni dla osób niepełnosprawnych, realizowanych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń publiczną,
 - w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
- i) dopuszcza się adaptację istniejących schodów zewnętrznych, pochylni i witryn sklepowych zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodne z zapisami planu można uznać jedynie elementy zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczone w pkt 3 lit. h;
- j) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zieleni 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;

- k) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych 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 postojowe 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; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD;
- f) umieszczenie reklamy w obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków (§ 5 ust. 1 pkt 1) lub na budynkach objętych ochroną konserwatorską (§ 5 ust. 1 pkt 3 i 4) 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;
- g) na budynkach objętych ochroną konserwatorską (§ 5 ust. 1 pkt 3 i 4) dopuszczone są jedynie szyldy i reklamy związane z prowadzoną na miejscu działalnością;
- 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 w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową), na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
 - dopuszcza się maszty flagowe i flagi lokalizowane zwyczajowo na budynkach administracji publicznej; poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków oraz z wyłączeniem budynków objętych ochroną konserwatorską (§ 5 ust. 1 pkt 3 i 4) dopuszcza się lokalizację reklam nad budynkami usługowymi o dachach płaskich i wysokości do 4 kondygnacji – do wysokości 2,00 m nad górną krawędź elewacji,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem elementów systemu informacji miejskiej i indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością, stanowiących integralny element projektu zagospodarowania działki oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,00 m, służących, jako nośnik flagi,
 - nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;

- b) tereny komunikacji:
 - drogi, ulice, parkingi, ciągi piesze – reklamy dopuszcza się jedynie w miejscach i formach przewidzianych w przyjętym dla obszaru śródmieścia Gdyni systemie aranżacji/wyposażenia przestrzeni publicznych i systemie informacji miejskiej;
 - c) tereny zieleni:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach zieleni.
3. Ulice, place, skwery oraz wskazane w planie przejścia w obrębie 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

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy i na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- 1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub wewnątrz kwartałów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placików gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku występowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej także miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej w ilości min. $2 \text{ m}^2/10,0 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
 - 2) możliwość realizacji nowej zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy ograniczona jest nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy na terenach: 01 U/MW3, 02 U/MW3, 03 U/MW3, 04 U/MW3, 05 U, MW3 nie dotyczą:
 - a) parterowych budynków usługowych i technicznych o wysokości do 4,5 m, jeżeli ich realizacja nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji programu, o którym mowa w pkt 1,
 - b) realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych lub klatek schodowych, pod warunkiem odsunięcia ich od granicy działki sąsiedniej na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości wysunięcia poza tylną nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 4) program parkingowy w obrębie kwartałów zabudowy na terenach: 01 U/MW3, 02 U/MW3, 03 U/MW3, 04 U/MW3, 05 U, MW3, powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych; dopuszcza się przekrycie całości lub części wewnątrz kwartałów zabudowy na poziomie stropu nad parterem oraz urządzenie na powstałej w ten sposób platformie terenów wypoczynku, w tym miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej na podłożu zapewniającym jej naturalną vegetację – program parkingowy, jak również dojazdy do zaplecza parterów usługowych, należy wówczas zapewnić poniżej poziomu przekrycia;
 - 5) należy zapewnić obsługę komunikacyjną obiektów i działek położonych wewnątrz kwartałów zabudowy poprzez zachowanie istniejących wjazdów bramowych i przejazdów wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu; na rysunku planu wskazano również orientacyjnie proponowane lokalizacje nowych wjazdów bramowych; dopuszcza się inną organizację wjazdów i ruchu wewnątrz kwartałów zabudowy pod warunkiem zapewnienia niezbędnych dojazdów i dojazdów, w tym dojazdów przeciwpożarowych i dojazdów dla służb techniczno-eksploatacyjnych;
 - 6) dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, części lub całe kwartały zabudowy, mających na celu realizację programu, o którym mowa w pkt 1 – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji. Na rysunku planu oznaczono orientacyjnie podział terenów (kwartałów zabudowy) na części, dla których uzasadnione jest i proponowane wspólne bilansowanie programu.

§ 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) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: Świętojańskiej, Żwirki i Wigury, J. Kilińskiego, Armii Wojska Polskiego i al. Marszałka Piłsudskiego występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i 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 w/w ulic, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, zieleń izolacyjną itp.).
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 13.

§ 9

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

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące ulice: ul. Świętojańską, al. Marszałka Piłsudskiego (ulice zbiorcze);
- 2) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;
- 3) inwestycje drogowe w bezpośrednim sąsiedztwie mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem:
 - a) przebudowa układu drogowego w rejonie przystanku SKM Wzg. Św. Maksymiliana - ulic: Droga Gdyńska, Władysława IV, Świętojańska, al. Marszałka Piłsudskiego, budowa tunelu łączącego ul. Władysława IV z Drogą Gdyńską oraz budowa tunelu dla pieszych;
 - b) budowa i urządzenie ścieżek rowerowych wzdłuż al. Marszałka Piłsudskiego i ul. J. Słowackiego;
- 4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:
 - a) dla nowoprojektowanej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 4 lit. c, f, g:
 - 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - 1-2 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych;
 - b) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem pkt. 4 lit. d:
 - min. 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku, gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
 - dla usług – nie ustala się,
 - w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt. 4 lit. a;
 - c) dla nowoprojektowanej zabudowy na obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, wpisanego do rejestru zabytków:

- 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 0-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 0-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - 0-2 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych;
- d) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, lub przebudowy zabudowy istniejącej objętej ochroną konserwatorską lub położonej na obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, wpisanego do rejestru zabytków, a także na terenach 10 MW3, 11 MW3,U, 12 MW3:
- min. 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku, gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
 - dla usług – nie ustala się,
 - w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt. 4 lit. c;
- e) przy obliczaniu wymaganej / dopuszczalnej liczby miejsc postojowych określonej w pkt. 4 lit. a, b, c lub d należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
- f) dla obiektów usług publicznych (oświaty i wychowania, kultury, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji) liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;
- g) w obrębie terenu 05 U,MW3 ustala się obowiązek realizacji całodobowego parkingu ogólnodostępnego o liczbie 50 - 100 miejsc postojowych ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą z programu usługowo-mieszkaniowego planowanego na terenie 05 U,MW3;
- h) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących nieruchomości w obrębie całych kwartałów bądź ich części - na rysunku planu oznaczono proponowane części kwartałów, dla których zasadne jest wspólne rozwiązywanie problemów parkingowych;
- 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;
 - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
 - a) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg i placów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej po jej niezbędnej przebudowie;
 - b) ścieki deszczowe z terenów zabudowy na warunkach określonych przez gestora sieci; w przypadku większej ilości odprowadzanych ścieków deszczowych poprzez zbiorniki retencyjne; należy dążyć do zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki – rozsączania do gruntu (w wypadku odpowiednich warunków gruntowo – wodnych) lub retencjonowania do późniejszego wykorzystania;
 - 4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
 - a) stacje transformatorowe:
 - istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej,
 - nowoprojektowane – ustala się realizację wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych; szczegółową lokalizację, oraz typ stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
 - 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej n.c. i ś.c.;
 - 6) ogrzewanie – z miejskiej sieci ciepłej lub z innych nieemisyjnych źródeł ciepła:
 - a) przez obszar objęty planem przebiegają istniejące magistrale dosyłowe sieci ciepłej; w strefie o szerokości 2,0 m od zewnętrznej krawędzi ciepłociągu zakazuje się wznoszenia budynków, sadzenia drzew i podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości ciepłociągu – wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu kolektorów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze

- zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
- b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła pod warunkiem, że inwestor przedłoży analizę techniczno-ekonomiczną, uzasadniającą racjonalność wprowadzenia danego źródła ciepła;
 - 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 6 kondygnacji lub 20,0 m; lokalizacja stacji na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1); przy ocenie oddziaływania na środowisko projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
 - 8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów – jeden zestaw pojemników na odpady surowcowe powinien przypadać na nie więcej niż 500 obsługiwanych mieszkańców;
 - b) na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
 - 9) inne zasady:
 - a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo – jezdnych, pieszych, pieszo – rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, równoległe do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia.

§ 11

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem zawarto w kartach terenów, których dotyczą ustalenia w § 13.

§ 12

Ileokroć 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;
- 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 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 niestanowiących 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 (np. 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 niestanowiących 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) „**zabudowie pierzejowej**” – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż obowiązujących lub w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;
- 7) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
- 8) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 9) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
- 10) „**stawce procentowej**” – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

1. KARTA TERENU O NUMERZE 01 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 1,00 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

- a) funkcje wyłączone:
 - w parterach budynków od strony ulicy Świętojańskiej zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej,
 - wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby 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 ulic: Świętojańskiej i Żwirki i Wigury, 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 1.
- 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 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Kilińskiego 8,
 - ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Słowackiego 30,
 - iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 57 / ul. Żwirki i Wigury 5,
 - iv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 65,
 - v) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 67 / ul. Kilińskiego 10,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Kilińskiego 6,
 - ii) kamienica mieszkalna, ul. J. Słowackiego 28,
 - iii) kamienica mieszkalna, ul. J. Słowackiego 32,
 - iv) kamienica mieszkalna, ul. J. Słowackiego 34,
 - v) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 59,
 - vi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 61,
 - vii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 63.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - w pierzei ul. J. Słowackiego wysokość elewacji frontowej – 4 kondygnacje i do 12,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - w pierzei ulic: Świętojańskiej, Żwirki i Wigury, J. Kilińskiego wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i do 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - w pierzei ul. Świętojańskiej dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
 - na działkach narożnych przy skrzyżowaniach ul. Świętojańskiej i ul. Żwirki i Wigury oraz ul. Świętojańskiej i ul. J. Kilińskiego wysokość elewacji frontowej – 6 kondygnacji i do 21,0 m,
 - w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic Świętojańskiej, J. Słowackiego, J. Kilińskiego oraz częściowo Żwirki i Wigury – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza

- się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) od strony ulicy Żwirki i Wigury – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) przy skrzyżowaniu ulic J. Kilińskiego, J. Słowackiego dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem wyznaczonych linii zabudowy – przy czym frontowe ściany projektowanego ogrodu gastronomicznego muszą być usytuowane wzdłuż linii rozgraniczającej ul. J. Słowackiego i ul. J. Kilińskiego;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - k) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - l) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków, zaleca się przywrócenie parcelacji historycznej.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 01 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) dojazd od ulicy Żwirki i Wigury, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów indywidualnych od ulic: J. Kilińskiego 32 KD-D 1/2 i Świętojańskiej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) przez teren 01 U/MW3 przebiega magistrała dosyłowa sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0%.**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

2. KARTA TERENU O NUMERZE 02

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) **POWIERZCHNIA - 1,00 ha**
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

- a) funkcje wyłączone:

- w parterach budynków od strony ulicy Świętojańskiej zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej,
 - 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 ulic: Świętojańskiej, J. Kilińskiego, I Armii Wojska Polskiego 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 1.
- 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 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. I Armii Wojska Polskiego 1,
 - ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 77,
 - iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 87,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalna, ul. J. Bema 4,
 - ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Bema 10,
 - iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Bema 12,
 - iv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Bema 18,
 - v) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Kilińskiego 9 / ul. Świętojańska 69,
 - vi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 71,
 - vii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 73,
 - viii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 75,
 - ix) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 79,
 - x) kamienica mieszkalno – usługowa „Grażyna”, ul. Świętojańska 81, 83, 83A, 85.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - w pierzei ul. J. Bema wysokość elewacji frontowej – do 5 kondygnacji i do 18,0 m,
 - w pierzei ul. Świętojańskiej wysokość elewacji frontowej 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich; dopuszczenie podwyższenia nie dotyczy kamienicy mieszkalno –usługowej „Grażyna” – zlokalizowanej przy ul. Świętojańskiej 81, 83, 83A, 85 na działkach 69, 992/70, 995/71, 72,
 - dopuszcza się nadbudowę północnego skrzydła kamienicy mieszkalno –usługowej „Grażyna” (ul. Świętojańska 81 działka 69) w celu wyrównania do poziomu gzymsu skrzydła południowego (ul. Świętojańska 85 działka 72) i uzyskania pierwotnie zakładanej symetrii,
 - w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
 - dachy płaskie;

- c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic Świętojańskiej, J. Kilińskiego, I Armii Wojska Polskiego oraz J. Bema – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - e) przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy od ul. Świętojańskiej w kierunku terenu 23 ZP, KD-X, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - 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;
 - k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków, zaleca się przywrócenie parcelacji historycznej.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) zamierzenia inwestycyjne 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) dojazd od ulicy 33 KD-D 1/2 – J. Bema, dopuszcza się wykorzystanie istniejącego zjazdu indywidualnego od ulicy 28 KD-L 1/2 – I Armii Wojska Polskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) przez teren 02 U/MW3 przebiega magistrala dosyłowa sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0%.**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

3. KARTA TERENU O NUMERZE 03

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) **POWIERZCHNIA – 1,65 ha**
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic J. Kilińskiego, I Armii Wojska Polskiego 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 1.
- 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 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalna, ul. J. Bema 5,
 - ii) kamienica mieszkalna, ul. J. Słowackiego 42,
 - iii) kamienica mieszkalna, ul. J. Słowackiego 50,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalna, ul. J. Bema 3,
 - ii) kamienica mieszkalna, ul. J. Bema 7,
 - iii) kamienica mieszkalna, ul. J. Bema 9,
 - iv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Bema 15,
 - v) kamienica mieszkalna, ul. J. Bema 17,
 - vi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Bema 19,
 - vii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Kilińskiego 5,
 - viii) kamienica mieszkalna, ul. J. Słowackiego 40,
 - ix) kamienica mieszkalna, ul. J. Słowackiego 44,
 - x) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. J. Słowackiego 52.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- w pierzei ul. J. Słowackiego wysokość elewacji frontowej – 4 kondygnacje i do 12,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich, ograniczenie nie dotyczy budynków przy ul. Słowackiego 40 i 46,
 - dopuszcza się nadbudowę południowej części budynku przy ul. Słowackiego 40 i północnej części budynku przy ul. Słowackiego 46 w celu wyrównania obu części poszczególnych budynków do jednej wysokości,
 - na działce narożnej przy skrzyżowaniu ul. J. Słowackiego i ul. J. Kilińskiego wysokość elewacji frontowej – do 5 kondygnacji do 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu budynku przy ul. J. Kilińskiego 5, przy czym w pierzei ul. J. Słowackiego należy nawiązać wysokością do poziomu gzymsu budynku przy ul. J. Słowackiego 40 (wysokość do 4 kondygnacji),
 - w pierzei ul. J. Kilińskiego wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - w pierzei ul. J. Bema wysokość elewacji frontowej – 4 kondygnacje i 15,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki

- budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 18,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
- wzdłuż ul. I Armii Wojska Polskiego – do 11 kondygnacji i do 37,0 m, dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 40,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
 - w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
 - dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
- c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic J. Kilińskiego, J. Słowackiego, I Armii Wojska Polskiego oraz J. Bema zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
- f) przy skrzyżowaniu ulic J. Kilińskiego, J. Słowackiego dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem wyznaczonych linii zabudowy – przy czym frontowe ściany projektowanego ogrodu gastronomicznego muszą być usytuowane wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Słowackiego i ul. Kilińskiego;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
- i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- k) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- l) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków, zaleca się przywrócenie parcelacji historycznej.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**

- a) dojazd od ulic 33 KD-D 1/2 – J. Bema i J. Słowackiego; dopuszcza się wykorzystanie istniejącego zjazdu indywidualnego od ulicy 32 KD-D 1/2 – J. Kilińskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. KARTA TERENU O NUMERZE 04

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,57 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

- a) funkcje wyłączone:
 - w parterach budynków od strony ulicy Świętojańskiej zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej,
 - 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 ulic: I Armii Wojska Polskiego i Świętojańskiej 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 1.
- 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 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 89,
 - ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 105,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 91,
 - ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 93,
 - iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 95,
 - iv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 97,
 - v) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 99,
 - vi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 101.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - w pierzei ul. Świętojańskiej i ul. I Armii Wojska Polskiego wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość

- odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
- w pierzei ul. J. Bema wysokość elewacji frontowej – do 5 kondygnacji i do 18,0 m,
 - na działce narożnej przy skrzyżowaniu ulic I Armii Wojska Polskiego i Świętojańskiej (nr 435) oraz na działkach narożnych przy skrzyżowaniu ulic I Armii Wojska Polskiego i J. Bema (nr 576/401, 573/407, 580/438) – wysokość elewacji frontowej – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu, wysokość zabudowy ogranicza się do 12,0 m,
 - dachy płaskie;
- c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic Świętojańskiej, I Armii Wojska Polskiego; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) od strony ulicy J. Bema – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
- h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- 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;
- k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI ŚCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków, zaleca się przywrócenie parcelacji historycznej.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 04 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) dojazd od ulicy 29 KD-L 1/2 – J. Bema, przez tereny 04 U/MW3 i 05 U,MW3 należy zapewnić dojazd do zaplecza budynków przy ul. Świętojańskiej 91-107 i I Armii Wojska Polskiego 2 oraz przy al. Marszałka Piłsudskiego 51/52/ul. Świętojańskiej 109-111;

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) przez teren 04 U/MW3 przebiega magistrala dosyłowa sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. KARTA TERENU O NUMERZE 05

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,32 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U,MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA, ZABUDOWA WIELORODZINNA
 - a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 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 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - w pierzei ul. J. Bema wysokość elewacji frontowej – do 5 kondygnacji i do 18,0 m,
 - w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu, wysokość zabudowy ogranicza się do 12,0 m,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ul. J. Bema, wzdłuż działek nr 416/3 i 416/4; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) od strony ulicy J. Bema – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 4;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulicy 29 KD-L 1/2 – J. Bema, przez tereny 04 U/MW3 i 05 U,MW3 należy zapewnić dojazd do zaplecza budynków przy ul. Świętojańskiej 91-107 i I Armii Wojska Polskiego 2 oraz przy al. Marszałka Piłsudskiego 51/52/ul. Świętojańskiej 109-111;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4, ustala się obowiązek realizacji całodobowego parkingu ogólnodostępnego o liczbie 50 - 100 miejsc postojowych ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą z programu usługowo-mieszkaniowego planowanego na terenie 05 U,MW3;
 - c) przez teren 05 U,MW3 przebiega magistrala dosyłowa sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - d) na terenie 05 U,MW3 ustala się lokalizację wbudowanej stacji transformatorowej oznaczonej orientacyjnie na rysunku planu symbolem E, lokalizacja stacji może być zmieniona w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**6. KARTA TERENU O NUMERZE 06
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,22 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TEREN
U – ZABUDOWA USŁUGOWA – Urząd Miasta Gdyni
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 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 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) budynek administracyjny al. Marszałka Piłsudskiego 52-54/ul. Świętojańska 109-111.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – 21,0 m +/- 1,0 m, przy czym wzdłuż ul. J. Bema wysokość elewacji frontowej – 18,0-21,0 m +/- 1,0 m,
 - w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu, wysokość zabudowy ogranicza się do 15,0 m;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – odpowiadająca powierzchni zabudowy istniejących budynków;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności

wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

- 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) zamierzenia inwestycyjne na terenie 06 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 INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 29 KD-L 1/2 – J. Bema, przez tereny 04 U/MW3 i 05 U, MW3 należy zapewnić dojazd do zaplecza budynków przy al. Marszałka Piłsudskiego 51/52/ul. Świętojańskiej 109-111;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

7. KARTA TERENU O NUMERZE 07

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,32 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - budynek mieszkalny/willa „Szczęść Boże”, ul. Armii Wojska Polskiego 6, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 892 z dnia 30. 10. 1983 r., Nr w rejestrze 1038).
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - na działkach 1011/416, 1209 (dawniej 408/1, 1099/403) – do 4 kondygnacji i w nawiązaniu wysokością do poziomu gzymsu budynku sąsiedniego przy ul. J. Bema 27; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 5 kondygnacji i do 18,0 m na styku z budynkiem sąsiednim, projektowanym na działce 404, w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu tego budynku, na powierzchni nie przekraczającej 200 m²,
 - na działkach 404, 406 – do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 6 kondygnacji i do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy od strony ulic I Armii

- Wojska Polskiego i I. Krasickiego oraz placu wokół willi „Szczęść Boże”, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
- na działce 633/530 (nad przejazdem bramowym) – w nawiązaniu wysokością do poziomu gzymsu budynku sąsiedniego przy ul. Krasickiego 2,
 - dachy płaskie, nie dotyczy zabytkowej willi „Szczęść Boże”;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: I Armii Wojska Polskiego i I. Krasickiego oraz od strony placu wokół willi „Szczęść Boże”;
- d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy; ograniczenie nie dotyczy ogrodów zimowych, o których mowa w pkt. 5 lit. f oraz parkingów podziemnych zagłębionych co najmniej do połowy ich wysokości poniżej poziomu otaczającego terenu;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
- f) wzdłuż ul. I Armii Wojska Polskiego dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem wyznaczonych linii zabudowy – przy czym frontowa ściana projektowanego ogrodu gastronomicznego musi być usytuowana wzdłuż linii rozgraniczającej ul. I Armii Wojska Polskiego;
- g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
- h) ustala się lokalizację placu ogólnodostępnego wokół willi „Szczęść Boże” – zgodnie z rysunkiem planu – umożliwiającego dostęp do usług zlokalizowanych w parterach budynków wokół placu; w zagospodarowaniu placu należy zachować elementy historycznego ogrodzenia willi „Szczęść Boże” od strony ulic J. Bema i I Armii Wojska Polskiego, z zastrzeżeniem zapewnienia dogodnego dostępu do zaprojektowanego placu;
- i) zabudowa wzdłuż placu wokół willi „Szczęść Boże” powinna tworzyć właściwe tło dla budynku zabytkowego i charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, nie dopuszcza się realizacji balkonów, loggi lub wykuszy od strony placu; na terenie placu wokół willi „Szczęść Boże” należy wprowadzić zielen, wraz z towarzyszącą małą architekturą, nadającą otoczeniu obiektu zabytkowego indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych; w miarę możliwości należy także przewidzieć elementy małej architektury wodnej - nawilżające i oczyszczające powietrze;
- j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- k) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- l) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2; dopuszcza się zmniejszenie wymagań określonych w § 7 ust. 2 pkt 1 do $1\text{m}^2/10\text{m}^2$.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 07 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) dojazd od ulic: 28 KD-L 1/2 – I Armii Wojska Polskiego i 31 KD-L 1/2 – I. Krasickiego, od ciągu pieszo-jezdnego 34 KD-X, przez teren 07 U/MW3 - poprzez działki 406, 633/530, 1100/403, 687/2, należy zapewnić dojazd do zaplecza budynków przy ul. I. Krasickiego 2 i 2A i ewentualnie do nowoprojektowanej zabudowy na terenie 07 (proponowane wydzielienia geodezyjne oznaczono na rysunku planu);
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

8. KARTA TERENU O NUMERZE 08

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,10 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość odpowiadająca wysokości istniejącego budynku +/- 1,0 m,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; tylna nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych lub klatek schodowych, pod warunkiem odsunięcia ich od granicy działki sąsiedniej na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości wysunięcia poza tylną nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulicy I. Krasickiego;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej; ograniczenie nie dotyczy ogrodów zimowych, o których mowa w pkt. 5 lit. f oraz parkingów podziemnych zagłębionych co najmniej do połowy ich wysokości poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 %;
 - f) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem wyznaczonych linii zabudowy – maksymalnie do linii rozgraniczającej ul. I. Krasickiego;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 08 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) dojazd od ulicy 31 KD-L 1/2 – I. Krasickiego, od ciągu pieszo – jezdni 34 KD-X, przez teren 07 U/MW3 - poprzez działki 406, 633/530, 1100/403, 687/2, należy zapewnić dojazd do zaplecza budynków przy ul. I. Krasickiego 2 i 2A i ewentualnie do nowoprojektowanej zabudowy na terenie 07;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. KARTA TERENU O NUMERZE 09

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,10 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość odpowiadająca wysokości istniejącego budynku +/- 1,0 m, dopuszcza się realizację nadbudowy o dwie kondygnacje, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; tylna nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych lub klatek schodowych, pod warunkiem odsunięcia ich od granicy działki sąsiedniej na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości wysunięcia poza tylną nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej; ograniczenie nie dotyczy ogrodów zimowych, o których mowa w pkt. 5 lit. f oraz parkingów podziemnych zagłębionych co najmniej do połowy ich wysokości poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 %;
 - f) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem wyznaczonych linii zabudowy – maksymalnie do linii rozgraniczającej ul. I. Krasickiego;
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 31 KD-L 1/2 – I. Krasickiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. KARTA TERENU O NUMERZE 10

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,20 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

- 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) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 2,5;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 11 kondygnacji i do 36,0 m,
 - dach płaski;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - g) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
 - 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 10 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) dojazd od ulicy 31 KD-L 1/2 – I. Krasickiego, od ciągu pieszo – jezdni 34 KD-X, przez teren 07 U/MW3 - poprzez działki 406, 633/530, 1100/403, 687/2 należy zapewnić dojazd do zaplecza budynków przy ul. I. Krasickiego 2 i 2A i ewentualnie do nowoprojektowanej zabudowy na terenie 07;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
 - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. KARTA TERENU O NUMERZE 11

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,84 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
 - b) w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu i oznaczonym symbolem B dopuszcza się wyłącznie lokalizację garażu wielopoziomowego.
- 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) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) część terenu 11 MW3,U położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 2,5;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 11 kondygnacji i do 36,0 m,
 - w obszarach lokalizacji zabudowy niskiej, określonych na rysunku planu i oznaczonych symbolem A i B, wysokość zabudowy ogranicza się odpowiednio:
 - i) w obszarze oznaczonym symbolem A – do 9,0 m,
 - ii) w obszarze oznaczonym symbolem B – do 11,0 m, przy czym wysokość projektowanego budynku nie może przekraczać poziomu parapetu okiennego mieszkań na parterze budynku przy ul. Krasickiego 14,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - f) przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy od al. Marszałka Piłsudskiego do ul. I. Krasickiego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
 - a) dojazd od ulicy 31 KD-L 1/2 – I. Krasickiego i ciągu pieszo – jezdni 35 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

12. KARTA TERENU O NUMERZE 12

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,53 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MW3 –ZABUDOWA WIELORODZINNA
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
 - a) część terenu 12 MW3 położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 2,0;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 11 kondygnacji i 36,0 m,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie

zabudowy nie dotyczą parterowych budynków technicznych i boksów garażowych lub budynków parkingowych o wysokości do 4,5 m, jeżeli ich realizacja nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji programu, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 1;

- d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy od al. Marszałka Piłsudskiego do ul. I. Krasickiego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 36 KDW;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) przez teren 12 MW3 przebiega magistrala dosyłowa sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - d) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY**
- a) na terenach 12 MW3 i 16 UO dopuszcza się korektę linii rozgraniczających od strony skarpy w dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania.

13. KARTA TERENU O NUMERZE 13

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,70 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
- 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) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.
- 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 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienice mieszkalne, ul. J. Bema 27/27A;
 - c) część terenu 13 MW2 położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;

- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - 4 kondygnacje i do 15,0 m,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy – nie określa się;
 - d) powierzchnia zabudowy – odpowiadająca powierzchni zabudowy istniejących budynków;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - 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;
 - k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 13 MW2 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) dojazd od ulic 34 KD-X i 36 KDW;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

14. KARTA TERENU O NUMERZE 14

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,47 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MW3 –ZABUDOWA WIELORODZINNA
- 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 al. Marszałka Piłsudskiego, 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 1.
- 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 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienice mieszkalne, al. Marszałka Piłsudskiego 50/50A.

- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 5 kondygnacji i do 18,0 m,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - i) dopuszcza się adaptację przeszklonego, całorocznego ogrodu gastronomicznego (ogrodu zimowego) przy narożniku budynku al. Marszałka Piłsudskiego 50, z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających alei Marszałka Piłsudskiego, na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e;
 - j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków, zaleca się przywrócenie parcelacji historycznej.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 14 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) dojazd od ulicy 29 KD-L 1/2 – J. Bema;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) w sąsiedztwie terenu 14 MW3 przebiega magistrala dosyłowa sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. KARTA TERENU O NUMERZE 15

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- KS/U – TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ / ZABUDOWA USŁUGOWA – parking wielopoziomowy z dopuszczeniem usług od strony ul. I. Krasickiego**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu 15 KS/U położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 3 kondygnacji i do 12,0 m;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
 - f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - g) 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 – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 31 KD-L 1/2 – I. Krasickiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) na terenie 15 KS/U ustala się lokalizację wbudowanej stacji transformatorowej oznaczonej orientacyjnie na rysunku planu symbolem E, lokalizacja stacji może być zmieniona w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. KARTA TERENU O NUMERZE 16

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,52 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu 16 UO położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 12,0 m;
 - c) linie zabudowy – nie określa się;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,30;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - g) 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) zamierzenia inwestycyjne na terenie 16 UO 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 INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ciągu pieszo – jezdni 35 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY
 - a) na terenach 12 MW3 i 16 UO dopuszcza się korektę linii rozgraniczających od strony skarpy w dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania.

17. KARTA TERENU O NUMERZE 17

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,61 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

UN – USŁUGI NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) obiekt nauki i szkolnictwa wyższego, al. Marszałka Piłsudskiego 46.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,5;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – do 6 kondygnacji do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu, wysokość zabudowy ogranicza się do 4,5 m,
 - dachy płaskie, dopuszcza się adaptację dachów stromych;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 17 UN 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) dojazd od ulicy 26 KD-Z 1/2 – al. Marszałka Piłsudskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) przez teren 17 UN przebiega magistrała dosyłowa sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - d) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nm, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

18. KARTA TERENU O NUMERZE 18

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 1,09 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 15,0 m,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - g) 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 – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulic: 27 KD-L 1/2 – Legionów i 31 KD-L 1/2 I. Krasickiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) na terenie 18 UO ustala się lokalizację wbudowanej stacji transformatorowej oznaczonej orientacyjnie na rysunku planu symbolem E, lokalizacja stacji może być zmieniona w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

19. KARTA TERENU O NUMERZE 19

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 1,05 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3,U – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż al. Marszałka Piłsudskiego 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 1;
 - c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu,

dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:

– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) kamienice mieszkalne, al. Marszałka Piłsudskiego 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42.

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

a) intensywność zabudowy – nie ustala się;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

– do 6 kondygnacji i do 21,0 m,

– dachy płaskie;

c) linie zabudowy:

– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

– nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, adaptuje się istniejące boksy garażowe znajdujące się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% działki budowlanej;

f) przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy od al. Marszałka Piłsudskiego do ul. I. Krasickiego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;

g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;

i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.

6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.

7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 19 MW3,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) dojazd od ulic: 26 KD-Z 1/2 – al. Marszałka Piłsudskiego, 27 KD-L 1/2 – Legionów;

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

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

9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.

10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

20. KARTA TERENU O NUMERZE 20

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

1) **POWIERZCHNIA** – 0,56 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MW3 –ZABUDOWA WIELORODZINNA

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 al. Marszałka Piłsudskiego, 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 1.

4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**

a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:

– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) kamienica mieszkalna, al. Marszałka Piłsudskiego 18,

ii) kamienica mieszkalna, al. Marszałka Piłsudskiego 20 - 26.

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

a) intensywność zabudowy – nie ustala się;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

– 5 kondygnacji i do 18,0 m,

- dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, adaptuje się istniejące boksy garażowe znajdujące się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy od al. Marszałka Piłsudskiego do ul. Legionów, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - i) lokalizacja sztyków i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków;
 - b) projekt podziału terenu powinien uwzględniać teren niezbędny do właściwego funkcjonowania wydzielanych budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 20 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 INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 27 KD-L 1/2 – Legionów, I. Krasickiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0%.**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

21. KARTA TERENU O NUMERZE 21

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) **POWIERZCHNIA – 0,52 ha**
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
- 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) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.**
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - 3 kondygnacje + 1 kondygnacja w poddaszu i do 16,0 m,
 - dachy strome – od 25°- 35°;
 - c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) przewidzieć ciąg pieszy od al. Marszałka Piłsudskiego do ul. Legionów, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 21 MW2 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) dojazd od ulicy 27 KD-L 1/2 – Legionów;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0%.**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

22. KARTA TERENU O NUMERZE 22

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) **POWIERZCHNIA – 0,59 ha**
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA
 - a) funkcja adaptowana – usługi sakralne.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.**
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 4 kondygnacji i do 15,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich, przy czym:
 - i) w budynkach przy ul. I. Krasickiego 32 – 34 (znajdujących się na działkach nr 61 i 60), należy wyrównać poziom gzymsu obu części kamienicy do jednej wysokości,
 - ii) w budynkach przy ul. I. Krasickiego 36 – 38 (znajdujących się na działkach nr 59 i 58) ewentualna nadbudowa uwarunkowana jest równoczesnym podniesieniem obu części kamienicy i tym samym wyrównaniem poziomu gzymsu obu części kamienicy do jednej wysokości,
 - iii) w budynkach przy ul. I. Krasickiego 40 – 42 (znajdujących się na działkach nr 1241/56, 1538/56, 55, 1663/71, 823/71, 820/68) należy wyrównać poziom gzymsu obu części kamienicy do jednej wysokości,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - g) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 22 MW2 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) dojazd od ul. I. Krasickiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

23. KARTA TERENU O NUMERZE 23

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,06 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
ZP, KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, PLAC PUBLICZNY
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU** – nie ustala się.
- 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 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%;
 - c) przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy od ul. Świętojańskiej do ul. J. Bema, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
 - d) w zagospodarowaniu placu należy zaakcentować (np. szpalerem drzew) historyczną linię zabudowy wzdłuż ul. J. Bema;
 - e) na terenie należy wprowadzić zielen, wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
 - f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - g) 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** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
 - a) dojazd od ulicy 33 KD-D 1/2 – J. Bema;
 - b) przez teren 23 ZP, KD-X przebiega magistrala dosyłowa sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

24. KARTA TERENU O NUMERZE 24

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
 - c) na terenie należy wprowadzić zieleń, wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
 - 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 – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy I. Krasickiego;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY
 - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 24 ZP należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

25. KARTA TERENU O NUMERZE 25

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KS – TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – boksy garażowe
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu 25 KS położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
– do 4,5 m;
 - c) linie zabudowy – nie określa się;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,70 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
 - f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - g) 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) zamierzenia inwestycyjne na terenie 25 KS 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) dojazd od ulicy 36 KDW i ciągu pieszo – jezdni 34 KD-X;

- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

26. KARTA TERENU O NUMERZE 26

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 1,19 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – al. Marszałka Piłsudskiego

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) przez teren 26 KD-Z 1/2 przebiega magistrala dosyłowa sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) dopuszcza się adaptację przeszklonego, całorocznego ogrodu gastronomicznego (ogrodu zimowego) przy narożniku budynku al. Marszałka Piłsudskiego 50 (na terenie 14 MW3), z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających alei Marszałka Piłsudskiego, na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e;
 - b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - c) zamierzenia inwestycyjne na terenie 26 KD-Z 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

27. KARTA TERENU O NUMERZE 27

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,25 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Legionów

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych

nasadzeń drzew.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 18,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) pozostałe zasady obsługi 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) zamierzenia inwestycyjne na terenie 27 KD-L 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

**28. KARTA TERENU O NUMERZE 28
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,29 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. I Armii Wojska Polskiego
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 17 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) przez teren 28 KD-L 1/2 przebiega magistrala dosyłowa sieci cieplnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - b) pozostałe zasady obsługi 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) zamierzenia inwestycyjne na terenie 28 KD-L 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

**29. KARTA TERENU O NUMERZE 29
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,39 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. J. Bema
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się

usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;

- b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
 - a) terenu 29 KD-L 1/2 położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
 - 5) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**
 - a) min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
 - 6) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
 - a) przez teren 29 KD-L 1/2 przebiega magistrala dosyłowa sieci cieplnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - b) pozostałe zasady obsługi 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) zamierzenia inwestycyjne na terenie 29 KD-L 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

30. KARTA TERENU O NUMERZE 30

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,04 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. J. Słowackiego
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 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 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.
- 6) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
 - a) pozostałe zasady obsługi 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.

31. KARTA TERENÓW O NUMERACH 31

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,11 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. I. Krasickiego

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.
- 6) ZASADY OBSŁUGI 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) zamierzenia inwestycyjne na terenie 31 KD-L 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

32. KARTA TERENU O NUMERZE 32

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,20 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. J. Kilińskiego

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 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 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 18,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) przez teren 32 KD-D 1/2 przebiega magistrala dosyłowa sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - b) pozostałe zasady obsługi 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) zamierzenia inwestycyjne na terenie 32 KD-D 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

33. KARTA TERENÓW O NUMERACH 33

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,29 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. J. Bema
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren 33 KD-D 1/2 położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 12,0 oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) pozostałe zasady obsługi 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.

34. KARTA TERENU O NUMERZE 34

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,04 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu 34 KD-X położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) pozostałe zasady obsługi 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) zamierzenia inwestycyjne na terenach 34 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.

35. KARTA TERENU O NUMERZE 35

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,04 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu 35 KD-X położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 7,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) pozostałe zasady obsługi 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.

36. KARTA TERENU O NUMERZE 36

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1202

- 1) POWIERZCHNIA – 0,08 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) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) przez teren 36 KDW przebiega magistrala dosyłowa sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejon ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru;
 - 7) obszary lokalizacji zabudowy niskiej do 4,5, 9,0, 12,0 i 15,0 m;
 - 8) strefę lokalizacji placu ogólnodostępnego;
 - 9) ciągi usługowe w parterach;
 - 10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A;
 - 11) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B;
 - 12) granice strefy ochrony archeologicznej;
 - 13) drzewa objęte ochroną zachowawczą;
 - 14) projektowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);

- 15) tereny wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 16) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
- 17) wjazdy do kwartałów zabudowy oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartałów: istniejące do zachowania / projektowane (wskazane orientacyjnie).

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

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejon ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 17 ustawy, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Rada Miasta Gdyni 27 lutego 2008 r. podjęła uchwałę nr XVII/403/08 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejon ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego,
- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1.08.2011 r. do 30.08.2011 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 9.08.2011 r.,
- do wykładanego projektu planu wpłynęło 13 uwag, z czego w ustawowym terminie (tj. do dnia 13.09.2011 r.) 11 uwag, a 2 uwagi po terminie. Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył w dniu 4 października 2011 r. wniesione uwagi: 3 uwzględnił w całości, 7 w części, 3 nie uwzględnił.

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r.). Dla obszaru objętego planem Studium przewiduje:

- w zakresie struktury przestrzennej i krajobrazu miasta:
 - *strefę śródmieścia, w granicach której wyróżnia centrum miasta – tereny wielofunkcyjne, a ponadto w południowej części obszaru i wzdłuż wschodniej granicy obszaru – główne przestrzenie publiczne.*
- w zakresie struktury funkcjonalnej - przeznaczenia terenów:
 - *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,*
 - *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze centrum,*
 - *tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²,*
 - *tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²,*
 - *tereny usług publicznych –usługi oświaty, usługi nauki oraz usługi administracji,*
- w zakresie obszarów objętych ochroną:
 - *obszar wpisany do rejestru zabytków,*
- w zakresie komunikacji drogowej:
 - *ulicę zbiorczą klasy Z (al. Marszałka J. Piłsudskiego),*
 - *ulice lokalne klasy L.*

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejon ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.

Załącznik nr 2

do uchwały nr XIII/247/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 października 2011 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 1 sierpnia 2011 r. do 30 sierpnia 2011 r. Do projektu planu miejscowego złożonych zostało łącznie 13 uwag, z czego w ustawowym terminie (tj. do dnia 13 września 2011 r.) 11 uwag, 1 uzupełnienie uwagi po terminie i 1 uwaga po terminie.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 3599/11/VI/U z dnia 4 października 2011 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 3 uwzględnił w całości, 7 w części, 3 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego, które wniosły następujące osoby:

1. Beata Urta – data wpływu 03.08.2011 r.
2. AB Inwestor, Andrzej Boczek – data wpływu 17.08.2011 r.
3. Szymon Górski (pełnomocnik) Roman Górski (pełnomocnik) – data wpływu 13.09.2011 r.
4. Piotr Małyszczuk – data wpływu 13.09.2011 r.
5. Ewa Śliż – data wpływu 16.09.2011 r. (data nadania 13.09.2011 r.)
6. Barbara Szkodowska – data wpływu 13.09.2011 r.
7. Krzysztof Mikucki – data wpływu 13.09.2011 r.
8. Rada Dzielnic Kamienna Góra – data wpływu 13.09.2011 r.
9. Beata Urta – data wpływu 19.09.2011 r. (uzupełnienie uwagi złożone po terminie)
10. Renata Deręgowska – data wpływu 22.09.2011 r. (uwaga złożona po terminie)

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Beata Urta** złożyła uwagę odnośnie karty terenu 02 U/MW3 (gdzie zawarto ustalenia m.in. dla działki 69 karta mapy 56), w której wносиła o wniesienie zmian zapisów w części graficznej planu. Zmiana polegać miała na korekcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wnętrza kwartału budynku przy ul. Świętojańskiej 81 w sposób dopuszczający zabudowę parteru w linii elewacji budynku nr 83 na całej szerokości działki 69. Powyższe składająca uwagę uzasadniła planowaną inwestycją obejmującą rozbudowę parterowej części usługowej oraz nadbudowę budynku o jedną kondygnację. Inwestycja miała na celu między innymi, uzyskanie z wynajmu lub sprzedaży nowopowstałych lokali, środków na kompleksowy, niezbędny remont budynku.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

W projekcie planu dopuszcza się nadbudowę północnego skrzydła kamienicy mieszkalno –usługowej „Grażyna” (ul. Świętojańska 81, działka nr 69 karta mapy 56) w celu wyrównania do poziomu gzymsu

skrzydła południowego (ul. Świętojańska 85, działka nr 72 karta mapy 56) i uzyskania pierwotnie zakładanej symetrii.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Beatę Urte uzasadnia się następująco: Inwestycja polegająca na rozbudowie parteru budynku mogłaby negatywnie wpłynąć na jakość życia mieszkańców kamienicy „Grażyna”. Kwartal zabudowy ograniczony ulicami Świętojańską, J. Kilińskiego, J. Bema i I Armii Wojska Polskiego charakteryzuje się wnętrzem o niewielkich gabarytach, a w konsekwencji jest intensywnie zabudowany.

Planowana rozbudowa spowodowałaby zmniejszenie liczby miejsc parkingowych – w miejscu planowanej rozbudowy parkują samochody – nie byłby możliwy do spełnienia wymóg §10 ust. 1 pkt 4 lit. d dotyczący utrzymania istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku, gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań.

Niewielkie gabaryty działki, na której usytuowany jest budynek przy ul. Świętojańskiej 81 nie pozwalają na zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 20%. Niesłuszne wydaje się uznawanie powierzchni przeznaczanej na miejsca postojowe oraz przejazd za jedyną występującą na działce powierzchnią biologicznie czynną.

Nie ma także możliwości zrealizowania programu o którym mowa w §7 ust. 2 pkt 1 projektu planu tj. m.in. urządzenia, miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej w ilości min. 2 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

2. **AB Inwestor, Andrzej Boczek** złożył uwagę odnośnie karty terenu 07 U/MW3 (gdzie zawarto ustalenia m.in. dla działek 1099/403, 404, 406, 633/530, 408/1, 1011/416, 1010/416, 1009/416, 687/2, 1100/403), w której:
 - 1) wnosił o wprowadzenie w planie obligatoryjnych (a nie tylko nieprzekraczalnych) linii zabudowy pierzei ul. I Armii Wojska Polskiego i ul. Bema zgodnych z planem regulacyjnym z 1937 r., jak na załączonym do uwagi rysunku, a nie odsuniętych od granic własności. Powyższe składający uwagę uzasadnił ochroną historycznego układu urbanistycznego, zgodnie z planem regulacyjnym z 1937 r.
 - 2) Ponadto, składający uwagę proponował usunięcie służebności przejazdu od ul. I Armii Wojska Polskiego, w związku z pojawieniem się w planie ciągu pieszo-jezdnego, będącego dostępem do drogi publicznej 34 KD-X.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez AB Inwestor, Andrzeja Boczka uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ze względu na potrzebę stworzenia właściwego otoczenia dla zabytkowej willi „Szczęść Boże” w projekcie planu przyjęto, że nową zabudowę należy tworzyć uwzględniając zarówno przedwojenne dokumenty planistyczne, jak i sąsiadującą, istniejącą zabudowę.

Wzdłuż ul. I Armii Wojska Polskiego i ul. J. Bema projekt planu przewiduje utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikającej z sąsiadującej zabudowy przy ul. I. Krasickiego i J. Bema. Na granicy działki, którą wskazano na załączonej do uwagi kopii szkicu połowego z 1937 r., projekt planu dopuszcza realizację „przeszklnych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem wyznaczonych linii zabudowy - przy czym frontowa ściana projektowanego ogrodu gastronomicznego musi być usytuowana wzdłuż linii rozgraniczającej ul. I Armii Wojska Polskiego”.

Zabudowa przejezowa wymagana jest od strony ul. I Armii Wojska Polskiego, dopuszczona jest od strony ul. J. Bema. Dla uzyskania zakładanego placu wokół zabytkowej willi „Szczęść Boże” uzasadnione jest wskazanie linii zabudowy przejezowej również od jej strony.

Ad 2) Zgodnie z projektem planu poprzez działki 406, 633/530, 1100/403, 687/2, należy zapewnić dojazd do zaplecza budynków przy ul. I. Krasickiego 2 i 2A i ewentualnie do nowoprojektowanej zabudowy na terenie 07 (proponowane wydzielenia geodezyjne oznaczono na rysunku planu). Możliwe jest zatem wydzielenie działki i ustalenie służebności przejazdu na rzecz nieruchomości przy ul. I. Krasickiego 2 i 2A. Zgodnie z intencją projektu planu przejazd ten mógłby być zamykany bramą, nad którą można zrealizować zabudowę. Działki 633/530, 687/2, 1100/403 są własnością Gminy Miasta Gdyni. Przejazd może zostać własnością Miasta, może być sprzedany ze służebnością (dołączony do nieruchomości znajdującej się na działkach 404 i 406) lub też stać się współwłasnością grupy mieszkańców, którym by służył. Przewidziany w projekcie planu ciąg pieszo-jezdny 34 KD-X znajduje się na działkach nie będących własnością gminy - stąd konieczność przewidzenia w planie dojazdu alternatywnego.

3. **Szymon Górski (pełnomocnik), Roman Górski (pełnomocnik)** złożyli uwagę odnośnie karty terenu 07 U/MW3 (gdzie zawarto ustalenia m.in. dla działek 1099/403, 404, 406, 633/530, 408/1, 1011/416, 1010/416, 1009/416, 687/2, 1100/403), w której wnosili o dokonanie zmian zapisów polegających na:
- 1) zmniejszeniu minimalnej ilości powierzchni pod place zabaw dla dzieci oraz zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej do $1\text{m}^2/10\text{m}^2$ mieszkania;
 - 2) dopisaniu obszaru 07 U/MW3 do §7 pkt 3;
 - 3) z uwagi na bardzo wysokie koszty budowy podziemnego parkingu wnosili o zmniejszenie ilości ogólnodostępnych miejsc parkingowych do 10%;
 - 4) wprowadzeniu ograniczenia wysokości zabudowy na działce 1209 (przed połączeniem 1099/403 oraz 408/1 do 5 kondygnacji i do 18 m na styku z budynkiem sąsiednim (projektowanym na działce 404) na powierzchni nie przekraczającej 300m^2 oraz podwyższenie zabudowy do 6 kondygnacji i do 21,0 m na styku z budynkiem sąsiednim na powierzchni nieprzekraczającej 200m^2 pod warunkiem wycofania podwyższonej części na odległość odpowiadającą wielkości podwyższenia, tak jak miało to miejsce na przedstawionym wstępnym projekcie zabudowy tego kwartału;
 - 5) zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej do poziomu 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) umożliwieniu budowy przeszklonych całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem wyznaczonych linii zabudowy również od strony ul. Bema, co stanowiłoby harmonijne z ul. I Armii Wojska Polskiego zakończenie budynku jak również wzbogaciłoby niewątpliwie atrakcyjność tego terenu;
 - 7) poinformował, że dokonane zostało połączenie działek o numerach 1099/403 oraz 408/1 w jedną działkę o nowym numerze ewidencyjnym 1209. Prosimi o uwzględnienie nowej numeracji przy zatwierdzaniu ostatecznego kształtu planu.

Prezydent uwzględnił uwagi w części:

Ad 1) Skorygowano tekst projektu planu zmniejszając dla terenu 07 U/MW3 wymagania „miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej” do „min. $1\text{m}^2/10,0\text{m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań”.

Ad. 2) Z uwagi na ukształtowanie terenu 07 U/MW3, dopuszczono możliwość realizacji parkingów podziemnych, zagłębionych co najmniej do połowy ich wysokości poniżej poziomu otaczającego

terenu.

Ad 3) W §10 ust. 1 pkt 4 lit. a i c wykreślono zapis „w tym min. 20 % miejsc postojowych powinno być urządzonych jako ogólnodostępne”.

Ad 5) Skorygowano wymagania dotyczące powierzchni biologicznie czynnej na „min. 10% powierzchni działki budowlanej”.

Ad 7) W tekście planu dopisano nowy numer ewidencyjny działek o numerach 1099/403 i 408/1.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Szymona Górskiego (pełnomocnika), Romana Górskiego (pełnomocnika) uzasadnia się następująco:

Ad. 2) zapisy §7 pkt 3 dotyczą wnętrza zagospodarowanych już kwartałów zabudowy, w obrębie których dopuszcza się możliwość realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych lub klatek schodowych, czy parterowych budynków usługowych i technicznych o wysokości do 4,5 m. Intencją tego zapisu jest umożliwienie modernizacji istniejących budynków.

Ad 4) Ze względu na potrzebę stworzenia właściwego otoczenia dla zabytkowej willi „Szczęść Boże” w projekcie planu przyjęto, że nową zabudowę należy tworzyć uwzględniając sąsiadującą istniejącą zabudowę. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w projekcie planu, pozwolą stworzyć pełne harmonii wnętrza urbanistyczne.

Ad 6) Wzdłuż sąsiedniego budynku przy ul. J. Bema 27 nie ma przeszklonych całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych). Ze względu na konieczność harmonijnego nawiązania do ww. budynku obiektów takich nie powinno się lokalizować wzdłuż zabudowy na terenie 07 U/MW3 od strony ul. Bema.

4. **Piotr Małyszczuk** złożył uwagę odnośnie kart terenów 09 MW3,U i 16 UO (gdzie zawarto ustalenia m.in. dla działek 450/2 i 1023/2 karta mapy 56), w której jako współwłaściciel nieruchomości przy ul. Krasickiego 6 wnosił o uwzględnienie planowanego przedsięwzięcia budowlanego/inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego budynku wielorodzinnego.
- 1) Wnioskujący proponował, aby nieruchomość ta została zmodernizowana i rozbudowana jako „Krasickiego 6 – Zielony Dach Gdyni”. Proponował podniesienie o 2-3 kondygnacje, wyremontowanie fasady i dopasowanie stylistycznie do najnowszych trendów, przy zachowaniu jej charakteru.
 - 2) Zdaniem składającego uwagę nowa dobudowa nastąpiłaby od strony północnej (od ogrodu) w formie nowego, nowoczesnego, ekologicznego i energooszczędnego budynku wielorodzinnego wysokości 8-10 kondygnacji nadziemnych. Obiekt miałby być „architektonicznie dopasowany do stylu architektury modernistycznej Gdyni”. Dobudowany z tyłu, „oddzielony starym budynkiem (przy utrzymanej linii zabudowy), łączyłby się z nim płynnie zielonym tarasem usytuowanym na starej części, wizualnie nie zakłócając dotychczasowej zabudowy od strony ulicy”.
 - 3) Proponował, aby budynek zbliżony był standardami do budownictwa pasywnego, z wyjątkową izolacją termiczną, rekuperacją ciepła, instalacjami solarnymi wbudowanymi w południową fasadę budynku oraz z maksymalnie przeszklonymi wstawkami (zwłaszcza południową) w celu pozyskania jak największej ilości energii ze źródeł odnawialnych.
 - 4) Na części ścian bocznych proponował ogrody wertykalne a na tarasach nad obu częściami „Zielone Dachy”, a wszystko to w celu pozyskania jak największej powierzchni biologicznie czynnej. „Zielony Dach” to dach obsadzony roślinnością z miejscem do odpoczynku dla mieszkańców oraz placem zabaw dla dzieci.
 - 5) Składający uwagę proponował również nową funkcję dla omawianego budynku. Miały to być budynek mieszkaniowy wielorodzinny z podziemnym garażem dla mieszkańców i gości, z nieuciąźliwą funkcją hotelową i usługową. 8-10 kondygnacji nadziemnych w części cofniętej od

ulicy oraz 6-7 w części dotychczasowej z tarasem nad nimi oraz 2-3 kondygnacji podziemne pod nową częścią. Powierzchnia użytkowa ok. 3600m² i ok. 1600m² na garaże podziemne, naziemne oraz infrastrukturę.

- 6) W części podziemnej budynku parkingi oraz infrastruktura techniczna m.in. systemy rekuperacji solarnej, akumulatory energii, zbiorniki do recykling'u wody opadowej etc. W części parterowej i na niższych kondygnacjach lokale usługowe dla ludności, sklepy, restauracja, na wyższych wydawnictwo, kancelarie prawne, klinika zdrowia, centrum szkoleniowe.
- 7) W wyższej części usługi hotelowe z salkami konferencyjnymi i kameralnym centrum biznesowym. Pozostałe kondygnacje mieszkalne. Zielony dach jako taras z miejscem an kawiarnię widokową ewentualnie z niezależną zewnętrzną windą dla mieszkańców Gdyni.
- 8) Poinformował, że inwestor zainteresowany jest odkupieniem od Miasta części północnej zbocza czyli północnego fragmentu działki nr 1023/2 (teren w administracji przedszkola nr 52). Wyżej wymieniona część to niewykorzystywana przez przedszkole skarpa, wymagająca stałych nakładów na pielęgnację i utrzymanie. Teren ten doskonale posłużyłby jako zapas terenu na dodatkowe miejsca postojowe dla usług planowanych w tej inwestycji oraz na drugą drogę dojazdową od strony północno-zachodniej. Zdaniem składającego uwagę sprzedaż tego terenu zasiliłaby Kasę Miasta i odciążałaby skromny budżet przedszkola samorządowego.

Prezydent uwzględnił uwagi w części:

Ad 1-2) Uwaga uwzględniona w części dotyczącej możliwości nadbudowy istniejącego budynku o 2 kondygnacje. Skorygowano tekst i rysunek projektu planu tak, aby możliwa była nadbudowa kamienicy przy ul. I Krasickiego 6 o dwie kondygnacje schodkowo cofnięte w stosunku do przedniej linii zabudowy oraz realizacja parkingów podziemnych na zapleczu budynku.

Ad 3) Projekt planu nie wyklucza możliwości wyposażenia budynku w nowoczesne systemy izolacji termicznej, rekuperacji ciepła, instalacji solarnych.

Ad 4) Projekt planu nie wyklucza możliwości realizacji wertykalnych ogrodów jak i zieleni na dachu budynku. Zrealizowanie zieleni na dachu parkingu podziemnego/budynku garażowego jednokondygnacyjnego w poziomie kondygnacji piwnic będzie wymagane ze względu na konieczność zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej i zrealizowania programu o którym mowa w §7 ust. 2 pkt 1 projektu planu.

Ad 5) W projekcie planu teren oznaczony numerem 09 przeznacza się na zabudowę wielorodzinną i zabudowę usługową.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Piotra Małyszczyka uzasadnia się następująco:

Ad 2) Proponowana zabudowa byłaby zbyt intensywna, wpłynęłoby to na pogorszenie warunków życia mieszkańców kamienicy i okolicznych budynków. Gabaryty działki (powierzchnia ok. 1000 m²) nie pozwalają na tak intensywne zagospodarowanie.

Ad 5) Nie jest możliwe zrealizowanie programu w proponowanym przez składającego uwagę wymiarze. Program obejmujący mieszkania, „lokale usługowe dla ludności, sklepy, restauracje, wydawnictwa, kancelarie prawne, klinika zdrowia, centrum szkoleniowe, usługi hotelowe z salkami konferencyjnymi i kameralnym centrum biznesowym” wymaga odpowiedniego zaplecza oraz właściwego otoczenia – zarówno pod kątem powierzchni, jak i wyposażenia. Powierzchnia działki jest niewystarczająca dla zrealizowania ww. funkcji.

Ad 6) Istniejące w Śródmieściu szkoły i przedszkola zajmują minimalne powierzchnie terenu, jakie należy uznać za wymagane dla funkcji oświatowych. Edukacja dzieci i młodzieży wiąże się nie tylko z

koniecznością zapewnienia pomieszczeń dydaktycznych – obejmuje także edukację i rozwój psychofizyczny, który wymaga urządzeń sportowych i terenów zielonych.

5. **Ewa Śliż** złożyła uwagę odnośnie karty terenu 09 MW3,U (gdzie zawarto ustalenia dla działek 450/2 i 453/4 karta mapy 56), w której proponowała dokonanie następujących zapisów modyfikujących:

- 1) w pkt 4) ochrona zachowawcza drzew tj. orzech włoski, cisy, grusze na obecnym ogrodzie;
- 2) w pkt 5) zachowanie w południowo-wschodnim narożniku działki 450/2 budynku wraz wyposażeniem warsztatu mechanicznego jako cennego kulturowo obiektu rzemiosła gdyńskiego i mieszkalnego;
- 3) w pkt 6) w odniesieniu do budynku położonego w południowo-wschodnim narożniku działki 450/2 dopuszcza się realizację nadbudowy o jedną kondygnację celem odwzorowania mieszkalnego budynku jaki był w tym obiekcie i zachowanie historycznego warsztatu mechanicznego;
- 4) w odniesieniu do kamienicy użytkowo-wielomieszkaniowej z uwagi na istniejącą, spełniającą wymogi z okresu budowy budynku, zabudowę użytkową do linii rozgraniczającej ul. Krasickiego, dopuszcza się realizację przeszklonych całorocznych ogrodów na istniejących zabudowanych podziemnie w części tarasach od frontu budynku po obu stronach ciągu wejściowego do wysokości istniejącego gzymsu na froncie pierwszej kondygnacji i cofniętych o 0,5 m od istniejącego obmurowania tarasów przy linii rozgraniczającej;
- 5) dopuszcza się wykonanie balkonów i okien w ścianie szczytowej kamienicy na wszystkich kondygnacjach poczynając od pierwszego piętra, powyższe uzasadnia tym, że „budowa „wieżowca” Krasickiego 2A spowodowała zasypianie ściany szczytowej naszej kamienicy i w ramach „rekompensaty” zaistniał projekt wykonania balkonów i okien w tej ścianie”;
- 6) dopuszcza się zabudowę przeszkloną balkonów kamienicy od strony wschodniej od drogi 35 KD-X prowadzącej do przedszkola;
- 7) w pkt 9) dodaje się: zostaje utrzymana istniejąca od obmurowania tarasów do krawężnika szerokość ponad 2,0 m ciągu pieszego chodnika i ok. 1,5 m miejsca dla pojazdów wykorzystywanego na miejsca postojowe mieszkańców kamienicy i dostawców.
- 8) Proponowała nadbudować kamienicę przy ul. Krasickiego 6 o dwie kondygnacje.
- 9) Powyższe składająca uzasadniała m.in. tym, że jest większościowym współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej i wspólnych części jej nieruchomości budynkowej oraz wyłącznym właścicielem budynku położonego w południowo-wschodnim narożniku działki 450/2 oraz lokalu użytkowego i pewnych lokali mieszkalnych w kamienicy na tej działce.

Prezydent względnił uwagi w części:

Ad 3b) skorygowano tekst planu tak, by na terenach 08 U/MW3 i 09 MW3,U możliwa była realizacja przeszklonych całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem wyznaczonych linii zabudowy;

Ad 3d) projekt planu nie uniemożliwia przeszklenia balkonów od strony ciągu pieszo-jezdnego 35 KD-X.

Ad 4) W projekcie planu przewidziano przeprowadzenie linii rozgraniczającej wzdłuż obmurowania tarasów. Teren na północ linii rozgraniczającej dołączono do terenu 31 KD-L – ulica lokalna, ul. I. Krasickiego. W związku z powyższym fragment działki 453/4 znajdzie się w pasie drogowym, w skład którego wejdą chodnik, miejsca postojowe i jezdnia.

Ad 5) Skorygowano tekst i rysunek projektu planu tak, aby możliwa była nadbudowa kamienicy przy ul. I Krasickiego 6 o dwie kondygnacje schodkowo cofnięte w stosunku do przedniej linii zabudowy oraz realizacja parkingów podziemnych na zapleczu budynku.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Ewę Śliż uzasadnia się następująco:

Ad 1) Wszelkie wartościowe drzewa na obszarze objętym projektem planu zostały objęte ochroną zachowawczą. Na przedmiotowym terenie nie zidentyfikowano drzew wymagających ochrony zachowawczej.

Ad 2) Na działce nr 450/2 nie występują budynki historyczne wskazane w gminnej ewidencji zabytków ani też w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Projekt planu został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ad 3a) Dopuszczona zostanie możliwość realizacji parkingów podziemnych zagłębionych co najmniej do połowy ich wysokości poniżej poziomu otaczającego terenu.

Ad 3c) Ograniczenie realizacji okien i balkonów w zachodniej, szczytowej ścianie budynku wynika z usytuowania budynku na granicy działki.

6. **Barbara Szkodowska** złożyła uwagę odnośnie kart terenów 05 U,MW3 i 07 U/MW3 (gdzie zawarto ustalenia m.in. dla działek 1099/403, 404, 406, 633/530, 408/1, 1011/416, 1010/416, 1009/416, 894/416, 890/2, 430/2, 552/431, 550/432, 892/433, 895/416 karta mapy 56) w której podała, że dotyczyć ona będzie obszaru [od wschodu- od południa i od zachodu] i ich granic jako uzupełnienie do dyskusji publicznej z dnia 09.08.2011 w UMG.

Wnosiła o:

- 1) uzupełnienie zieleni w miejscu usuniętego kiosku ruchu przy ul. Świętojańskiej 126;
- 2) zachowanie zieleni przy postoju taksówek naprzeciwko bramy przy ul. Piłsudskiego 56;
- 3) zwróciła się w uwadze do Urzędu Ogrodnika o zachowanie śliwy oraz uzupełnienie ww. terenu np. tamaryszkiem, który zasłoniłby betonowy słup trakcji trolejbusowej;
- 4) utworzenie w rejonie po byłej stacji benzynowej (w rejonie zieleni o której mowa w pkt 3) mini placu z ławeczkami i stołami, których blaty będą gotową formą gier planszowych, w części centralnej kaskada wodna podświetlana, która jest jednocześnie zraszaczem a także cywilizowanym poiwem dla ptaków, co łącznie z kładkami nad ulicą – dla zwierząt w rejonach połączonych z lasem jest wg składającej uwagę standardem każdej inwestycji drogowej. W załączniku do uwagi przedstawiła widok ogólny, zbliżenie blatów z planszami, poiwa/kaskady. Dodała, że mała architektura wymaga projektu (w ramach pozyskiwanych funduszy na mieszkańca) i musi być uzupełniona pojemnikami na psie nieczystości;
- 5) wносиła o odbudowę zieleni oddzielającej ruch kołowy od pieszego od ul. Władysława IV w rejonie ul. Świętojańskiej 126-134 (podobny wniosek zostanie złożony do Rady Miasta oraz Urzędu Ogrodnika). Składająca uwagę wypowiedziała się w imieniu mieszkańców twierdząc, że w wyniku inwestycji „Wzgórze” zdewastowano zielen. Zgodnie z pismem (stanowiącym zał. 5 do uwagi) RDOŚ-22-WOO.6670/28-5/09/ER z 14.05.2009 ma nastąpić kompensacja neutralizująca: hałas, wibracje, emisje CO₂, pyły, kurz oraz udostępnienie aktualnych raportów w tym temacie;
- 6) wносиła o zachowanie drzew i krzewów na Skwerze Plymouth jako wzmocnienie gruntów i ochronę przed podtopieniem. Jej zdaniem myśląc o „inwestycjach” w przyszłości trzeba:

NIE zabudowywać betonem terenów, którym grozi zalanie (takich jak Skwer Plymouth). Powodziowym dramatem nazywa ziemię bez drzew przy gwałtownych opadach oraz systemy odpływowe z poprzedniej epoki. Twierdziła, że jest to narażanie budżetu miasta na odszkodowania.

NIE dla parkingów kosztem zieleni i bezpieczeństwa ekologicznego (patrz art. 74.1-4 Konstytucji RP) W tym miejscu składająca uwagę wymieniła uciążliwości rejonu swojego zamieszkania, które w tej chwili rekompensuje istnienie skweru Plymouth.

TAK dla garaży wielopoziomowych w rejonie SKM Wzgórze (łącznie z WC).

TAK dla oznakowania, że WC jest na Skwerze Plymouth, aby ustrzec wyspę tj. Świętojańską 126-

134 przed nieczystościami, którzy pozostawiają klienci dwóch uciążliwych przystanków autobusowych.

TAK dla obciążenia podatkiem ekologicznym deweloperów budujących apartamenty na terenie Parków Krajobrazowych lub w rejonie Zatoki, a także dla wjeżdżających samochodów do Centrum Gdyni i na Wzgórze, które powinno być wyłącznie rowerowe, ewentualnie skutery;

- 7) zachowanie alei bukowej po południowej stronie dawnej ul. Czołgistów, obecnie Piłsudskiego. Wnosiła o zachowanie terenu MOSiRu na inwestycje związane ze sportami zimowymi i rekreacją tj. o wybudowanie alternatywnej Hali dla „sypiącej się” już Hali Olivia. Proponowała stworzenie sztucznego toru do jazdy szybkiej na lodzie, short-treku, hokeja plus terenu wystawienniczego;
- 8) wносиła o nadbudowę teatru przy ul. Bema pomieszczeniami biurowymi, aby tak jak za czasów pani F. Cegielskiej było to miejscem spotkań i paneli dyskusyjnych dla Zarządu Miasta;
- 9) wносиła o zachowanie unikalnego w warunkach śródmiejskich naturalnego zespołu zieleni na terenie kamienicy Szczęść Boże tj.:

- mistycznego starodrzewu o obwodzie 8,8 m mierzonym na wysokości 1,4 m, z dużą dziuplą przy Bema 27A,

- topoli włoskich – charakterystycznych dla krajobrazu Gdyni; pierwszych nasadzeń dokonał król J. Sobieski na Kolibkach, potem były nasadzone w celu wzmocnienia niestabilnych gruntów (np. Skwer Plymouth),

- roślinności pnącej na ścianie szczytowej, lipy, kasztanowca, bzu czarnego, leszczyny tureckiej, drzewa klonowatego.

Następnie konkludowała, że zachowując topole, teren zabudowy będzie bardziej atrakcyjny cenowo i zachowa dla przyszłych mieszkańców odrobinę prywatności (zważywszy na sąsiedztwo olbrzymiego bloku mieszkalnego). Wskazała, że przedstawione na dyskusji publicznej wizualizacje projektu zabudowy nie pasują do planów przedwojennych a jedynie powielają koncepcję zabudowy przy ul. Wita Stwosza na terenie Willi Szumka (tył ul. Sienkiewicza).

- 10) składająca uwagę pytała:

po co szukać wirtualnych spadkobierców, którzy dokonują aktu zniszczenia o większej skali niż okres powojenny?

Co zyskali Gdynianie i wizerunek miasta, co pokazywać będą swoim wnukom?

Sugerowała, że mieszkańcy wielokrotnie udaremniiali próby podpalenia willi – pyta więc czy ktoś monitoruje takie sprawy?

Dlaczego w posiadanie takich zabytków wchodzi nie miłośnicy dziedzictwa narodowego, a jedynie handlarze gruntami?

- 11) W imieniu mieszkańców w rejonie Chińskiej Restauracji i Hali Sportowej przy ul. Bema prosiła o ujęcie na tym obszarze posterunku policji-śródmieście.
- 12) Kończąc sugerowała, że przedstawiony na dyskusji publicznej projekt zabudowy jest już tak zaawansowany, że dopuszczenie możliwości składania uwag ma charakter symboliczny, dla zachowania procedur. Prosiła o odpowiedź jeszcze przed wyborami tj. w ciągu 14 dni od daty wpływu pisma.

Prezydent uwzględnił uwagi w części:

Ad. 8) Projekt planu przewiduje zarówno możliwość zachowania budynku Teatru Miejskiego, jak i dopuszcza jego nadbudowę lub budowę nowego obiektu do wysokości 5 kondygnacji.

Ad. 9) Na terenie 07U/MW3 objęto ochroną zachowawczą dwie lipy znajdujące się na działce 404

karta mapy 56.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Barbarę Szkodowską uzasadnia się następująco:

Ad 1-7) Uwagi nie dotyczą ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego i nie dotyczą obszaru objętego planem.

Ad 9) Pozostałe drzewa ze względu na ich wielkość i wiek (koniec okresu żywotności) nie zostały objęte ochroną zachowawczą.

Ad 10) Nie dotyczy ustaleń planu.

Ad 11) Komisariat policji jest inwestycją wymagającą odpowiedniego zaplecza oraz właściwego otoczenia – zarówno pod kątem powierzchni, jak i wyposażenia. Lokalizacja oraz powierzchnia terenu 09 jest niewystarczająca dla tego typu funkcji.

W obszarze objętym planem nie ma terenu odpowiedniego pod względem lokalizacji oraz powierzchni dla realizacji komisariatu policji.

Ad 12) Zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt 11 ustawy, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania.

Następnie kolejno: wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11 i w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia, przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Do nieuwzględnionych uwag odnosi się również Rada Miasta. Mając na uwadze powyższe niemożliwe jest udzielenie odpowiedzi w ciągu 2 tygodni od złożenia uwagi.

1)

7. **Krzysztof Mikucki** złożył uwagę odnośnie kart terenów 02 U/MW3, 23ZP KD-X oraz 07 U/MW3 (gdzie zawarto ustalenia m.in. dla działek 1099/403, 404, 406, 633/530, 408/1, 1011/416, 1010/416, 1009/416, 991/70, 992/70, 993/70, 994/1, 995/71, 996/71, 1064/78, 1084/78, 1083/78 karta mapy 56) w której odnośnie nadbudowy kamienicy "Grażyna" wnosil o:

1) uwzględnienie przy wydawaniu decyzji o nadbudowę kamienicy Grażyna problemu zamkniętego przejścia przez ten obiekt na ul. Świętojańską z ul. Bema. Ciąg pieszy należy uwzględnić w planie zagospodarowania i oznaczyć w odpowiedni sposób, tak żeby możliwym było przywrócenie pierwotnej funkcji tego miejsca w przyszłości. Należy uniemożliwić zamurowanie lub dokonanie jakichkolwiek innych inwestycji pozbawiających miasto pierwotnej funkcji jaką ten ciąg pełnił. Powyższe uzasadniał tym, że omawiane przejście jest ciągiem komunikacyjnym pieszym i wychodzi na wprost kolejnego przejścia pomiędzy budynkami znajdującego się naprzeciw, a zlokalizowanego na ulicy Świętojańskiej 92-94, (przy restauracji Polonia); jego aktualne zamknięcie jest sporym utrudnieniem.

2) wpisanie „na terenie znajdującym się pomiędzy ulicami Świętojańską 83-83A oraz przyległymi a ulicą Bema oznaczonej jako 23ZP,KD. Prosi o wpisanie funkcji: teren zielony z ciągiem pieszym, co pozwoli na rewitalizację tego miejsca i wykonanie chociażby placu zabaw dla dzieci. Powyższe uzasadnia tym, że teren obecnie wykorzystywany jest jako parking, przez co został całkowicie zdewastowany. Jego pierwotna funkcja to teren zielony z funkcją pieszą. W okolicy brak jest takiego obiektu. Mieszkańcy kamienicy Grażyna mają miejsca do parkowania, nie ma więc powodu żeby mieli dodatkowe korzyści od miasta. Tym bardziej, że nie przejawiają chęci rozmów na temat otwarcia łącznika Świętojańska-Bema. Składający uwagę postulował, aby w pierwszej kolejności zabezpieczyć interes mieszkańców Gdyni. Wyraził nadzieję, że teren zielony, zagospodarowany, objęty monitoringiem, mający funkcję rekreacyjną (np. plac zabaw) pozwoli przekonać mieszkańców Kamienicy Grażyna do ustępstwa i otwarcia łącznika.

Odnośnie terenu 07 U/MW3 „willa Szczęść Boże”, zgłosił następujące uwagi i postulaty:

- 3) stwierdził, że przedstawiony na dyskusji projekt inwestora odbiega całkowicie od założenia, że zabudowa na omawianym terenie miałyby być tłem dla zabytkowej willi „Szczęść Boże”.
- proponowany projekt jest projektem całkowicie odbiegającym od charakteru willi jak i otoczenia,
 - odstęp pomiędzy willą a projektowanymi obiektami jest bardzo mały. Sam parter planowanych obiektów jest bardzo wysoki, co nie pasuje do charakteru miejsca,
 - wokół willi powinno się zachować więcej przestrzeni, co pozwoli każdemu mieszkańcowi podziwiać obiekt jak i zlokalizować zieleń, która będzie komponować się z chronionymi lipami.
- Stwierdził, iż warto uwzględnić jakieś ławeczki dla mieszkańców, które byłyby wspaniałym dopełnieniem charakteru miejsca pozwalającego na odpoczynek w cieniu lip i krzewów. Obecna koncepcja nie pozwala na nic więcej niż tylko chodnik. Warto zauważyć że inwestor ma dość dużo miejsca do realizacji założeń i nie musi budować budynków tak szeroko jak w przedstawionej propozycji.
- 4) Składający uwagę prosił o zapisanie w projekcie, żeby projektowane budynki nawiązywały do charakteru śródmieścia - zapisać wymóg zachowania charakteru nawiązania do modernizmu gdynskiego. Uważa, że charakter samych budynków proponowanych nie odpowiada charakterowi śródmieścia.
- 5) Twierdził, że planowana inwestycja powinna mieć 4 kondygnacje tej samej wielkości, jak kamienica przy ul. Krasickiego 2, co sprawi wrażenie harmonijności;
- 6) uważa, że należy rozważyć możliwości zabudowania omawianego terenu, obiektami willowymi, czyli bardziej pasującymi do tego co się znajduje w niedalekim sąsiedztwie;
- 7) prosił o zachowanie wierzby, która jest na omawianym terenie. Jego zdaniem lipa jest zdrowa co więcej jest pięknym i ogromnym drzewem. Składający uwagę wnosił o ponowne rozważenie jej zachowania. Zieleni w tym miejscu ubywa i szkoda tracić kolejne drzewo.

Prezydent uwzględnił uwagi w części:

Ad 1) W projekcie planu przewidziano ciąg pieszy prowadzący przez bramę kamienicy „Grażyna”.

Działki 993/70 i 996/71 karta mapy 56 są własnością Gminy Miasta Gdyni, właściciele kamienicy przy ul. Świętojańskiej 83 i 83A powinni je dokupić wraz ze służebnością przechodu. W obecnej sytuacji prawnej jest to jednak trudne do przeprowadzenia.

Ad 2) Uwaga uwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia działek 1083/78, 1084/78, 1064/78 na teren zielony z ciągiem pieszym – 23 ZP, KD-X ZIELEŃ URZĄDZONA, PLAC PUBLICZNY.

Ad 3) W karcie terenu 07 pkt 5 lit. h ustalono lokalizację placu ogólnodostępnego wokół willi „Szczęść Boże” a także określono sposób jego zagospodarowania.

Ad 4) Odpowiedni zapis znajduje się w projekcie planu w §5 ust. 1 pkt 2 dotyczącym zasad ochrony historycznego zespołu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, wpisanego do rejestru zabytków.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Krzysztofa Mikuckiego uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z projektem planu nadbudować można jedynie północne skrzydło kamienicy „Grażyna” przy ul. Świętojańskiej 81. Znajduje się ono na innej działce niż ciąg pieszy i jest własnością innych osób. Nie można uzależnić wydania decyzji o pozwoleniu na nadbudowę od udostępnienia pieszym przejścia bramą w części kamienicy przy ul. Świętojańskiej 83, 83A.

Ad 2) Fragment terenu podwórka za kamienicą „Grażyna”, obejmujący działki 993/70 i 996/71 karta mapy 56 powinien zostać dołączony do działki budowlanej na której usytuowana jest kamienica „Grażyna”. Budynek zlokalizowany jest na działce wydzielonej po obrysie. Wraz z dołączeniem

działek powinno nastąpić udostępnienie pieszym przejścia przez bramę kamienicy.

Ad 3, 5-6) Teren na którym znajduje się willa „Szczęść Boże” jest terenem prywatnym. Właściciele nieruchomości złożyli wnioski do projektu planu i wyrazili chęć zrealizowania wspólnej inwestycji na terenie wokół willi „Szczęść Boże”. Projekt planu został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ad 7) Ze względu na wiek (koniec okresu żywotności) wierzba nie została objęta ochroną zachowawczą.

8. **Rada Dzielnicy Kamienna Góra** złożyła uwagę odnośnie kart terenów 07 U/MW3 (gdzie zawarto ustalenia m.in. dla działek 1099/403, 404, 406, 633/530, 408/1, 1011/416, 1010/416, 1009/416, 687/2, 1100/403), w której zgłosiła zastrzeżenia co do gęstości zabudowy w obrębie willi „Szczęść Boże”. Rada Dzielnicy uważała że:

- 1) projektowana wysokość budynków 18 i 21 w sąsiedztwie willi „Szczęść Boże” (działka 404) jest stanowczo za duża;
- 2) zbyt duże zagęszczenie obiektów kubaturowych spowoduje brak możliwości ekspozycji zabytkowego obiektu jakim jest willa „Szczęść Boże”;
- 3) projektowana zabudowa, zdaniem Rady Dzielnicy, koliduje z zamysłem otwartych przestrzeni dla Miasta Gdyni, a proponowane usługi w części parterowej projektowanej zabudowy nie wydają się być niezbędne dla potrzeb dzielnicy.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Krzysztofa Mikuckiego uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2) Ze względu na potrzebę stworzenia właściwego otoczenia dla zabytkowej willi „Szczęść Boże” w projekcie planu przyjęto, że nową zabudowę należy tworzyć uwzględniając sąsiadującą istniejącą zabudowę. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w projekcie planu, pozwolą stworzyć harmonijne wnętrza urbanistyczne.

Ad 3) Usługi w parterze projektowanej zabudowy pozwolą wykreować interesującą krawędź przestrzeni publicznej placu wokół willi „Szczęść Boże” i m.in. będą stanowiły generator ruchu pieszego na placu.

9. **Beata Urta** złożyła uwagę odnośnie karty terenu 02 U/MW3 (gdzie zawarto ustalenia m.in. dla działki 69 karta mapy 56), w związku z brakiem zgody właściciela przyległych mieszkań na taras na wysokości pierwszego piętra na dachu planowanej przybudówki, prosiła o jego nie uwzględnienie w przyszłych decyzjach.

Nadmieniła, iż jeżeli nastąpi sytuacja ograniczająca powierzchnią rozbudowę kamienicy przy ul. Świętojańskiej 81 z powodu braku możliwości dostosowania się do istniejących przepisów, to zdecydowanie składająca uwagę chciałaby się skupić na rozbudowie powierzchni użytkowej na poziomie piwnicy i parteru od tyłu budynku, na rzecz nadbudowy piętra.

W takiej sytuacji zostanie też zachowana przepisowa ilość miejsc parkingowych. Poinformowała, że koszty rozbudowy części piwniczno-parterowej w całości pokryje ze środków własnych.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Beatę Urtę uzasadnia się tak jak w rozstrzygnięciu uwagi 1.

10. **Renata Deręgowska** złożyła uwagę odnośnie karty terenu 02 U/MW3 i 28 KD-L 1/2 (gdzie zawarto ustalenia m.in. dla działek 1033/74, 1034/74, 1030/75, 1035/75 karta mapy 56), w której prosiła o uwzględnienie dopuszczenia do realizacji całorocznego ogródka gastronomicznego

z przekroczeniem linii zabudowy na ulicy I Armii Wojska Polskiego 3 przylegającego do rodzinnej Cukierni arkadii związanej z Miastem od ponad pięćdziesięciu lat. Szerokość chodnika przed Cukiernią na całej długości: 5,80 m. Proponowana zabudowa ok. 1,50 m.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Krzysztofa Mikuckiego uzasadnia się następująco:

Wojewódzki Konserwator Zabytków w swoim uzgodnieniu zwracał uwagę, że „przedmiotem ochrony na niemalże całym obszarze planu są wnętrza uliczne wyznaczone kwartałami zwartej zabudowy pierzejowej ukształtowanej na historycznych liniach zabudowy. Wobec powyższego wykluczono możliwość lokalizacji w pasach drogowych obiektów opisanych w §6 ust. 1 pkt 3 lit. e. Jedynym wyjątkiem, gdzie dopuszczono taką możliwość jest adaptacja istniejącego całorocznego ogródka gastronomicznego przy al. Marszałka Piłsudskiego 50.

Ponadto, ruch pieszych na ulicy I Armii Wojska Polskiego, w większości odbywa się po jej północnej stronie, wzdłuż elewacji budynku cukierni. Naprzeciw ww. elewacji rosną drzewa, które w praktyce zawężają światło chodnika. Realizacja całorocznego ogródka gastronomicznego w tym miejscu spowodowałaby utrudnienia w ruchu pieszych.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

do uchwały nr XIII/247/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 października 2011 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego.

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

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - 1) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej.
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