

## **UCHWAŁA NR ...../...../12** **Rady Miasta Gdyni** **z dnia ..... 2012 r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Węglowej i Waszyngtona**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) 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**

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Węglowej i Waszyngtona z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Węglowej i Waszyngtona oznaczony numerem ewidencyjnym 1106 obejmujący obszar o powierzchni 14,10 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż ulicy Węglowej,
- od wschodu – wzdłuż wschodniej granicy działki 14/1 KM 133, obejmują Pirsy Północny i Południowy, następnie wzdłuż Nabrzeża Przydokowego,
- od południa – wzdłuż ulic Śledziowej i Św. Piotra,
- od zachodu – wzdłuż granic portu morskiego w Gdyni i ulicy T. Wendy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

### **§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 18 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 18 oraz przeznaczenie terenów od 01 do 17 oznaczonych symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

b) **UM – Usługi turystyki morskiej**

3) Tereny przemysłu i składów:

a) **P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**

---

<sup>1</sup> 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 r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887, z 2012 r. poz. 567.

- b) **PM – Tereny urzędzeń portu morskiego**  
Tereny portu morskiego, obiektów, urzędzeń i instalacji portowych (infrastruktury portowej), składów i magazynów oraz innej zabudowy związanej z portowym przeznaczeniem terenu.
  - 4) Tereny zieleni:
    - a) **ZP – Zieleń urządzona**
  - 5) Tereny komunikacji:
    - a) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
    - b) **KD-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
    - c) **KD-X – Wydzielone publiczne: ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**
    - d) **KDW – Drogi wewnętrzne**
    - e) **KS – Tereny urzędzeń 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 walorów krajobrazowych i widokowych poprzez kształtowanie niezabudowanej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej wzdłuż nabrzeży;
  - 2) uzyskanie spójnego zespołu przestrzennego tworzącego istotny element większego założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
  - 3) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności głównych nabrzeżnych ciągów pieszych, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
  - 4) ochrona dziedzictwa kulturowego poprzez ochronę najcenniejszych obiektów przemysłowych, kształtowanie struktury przestrzennej oraz form i gabarytów nowej zabudowy w nawiązaniu do tkanki miejskiej wykształconej w okresie międzywojennym.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

### § 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) na akwenach portowych, mających bezpośrednie połączenie z morskimi wodami wewnętrznymi Zatoki Gdańskiej, w obrębie której został wyznaczony obszar specjalnej ochrony ptaków Natura

2000 – pod nazwą Zatoka Pucka, kod obszaru – PLB 220005 (funkcjonujący na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków), obowiązują zakazy, ograniczenia i nakazy wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na obszarze planu obowiązuje wymóg realizacji zainwestowania eliminującego potencjalne, negatywne oddziaływanie na obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zwłaszcza w zakresie bezpośredniego i pośredniego oddziaływania na akweny portowe mające bezpośrednie połączenie z wodami Zatoki Gdańskiej.

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

## § 5

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

1) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na grupy obiektów wg poniższych zasad:

a) **grupa 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) budynek elektrowni (kotłowni), ul. J. Waszyngtona,
- ii) budynek warsztatowy B-10A, B-10B, ul. J. Waszyngtona;

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

– budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na zakładaną zmianę funkcji obszaru oraz zmianę charakteru zabudowy portowej (dostosowanie do standardów nowoczesnych funkcji portowych) utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:

- i) budynek biurowo-warsztatowy B3, ul. J. Waszyngtona,
- ii) budynek warsztatowy B-20, ul. Stoczniowa, Nabrzeże Śląskie,
- iii) budynek warsztatowy B-21, ul. Stoczniowa, Nabrzeże Śląskie,
- iv) budynek warsztatowy, ul. J. Waszyngtona;

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

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

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

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

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

## § 6

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

- 1) ogólnodostępne przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
  - a) ulicę zbiorczą – ul. J. Waszyngtona (10 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2);
  - b) ciąg pieszo-rowerowy z towarzyszącą zielenią urządzonej zlokalizowany w miejscu dawnej bocznic kolejowej prowadzącej do terenów Mola Rybackiego (14 KD-X/ZP);
  - c) promenadę wzdłuż nabrzeży Basenu im. Tadeusza Wendy (06 PM,UM);
- 2) na obszarze objętym planem ustala się następujący uzupełniający układ przestrzeni ogólnodostępnych:
  - a) ulice wewnętrzne 16 KDW i 17 KDW oraz część ulicy 15 KDW położona poza obszarem działalności portowej;
  - b) place ogólnodostępne na terenie 01 U/MW3 oraz 08 UM,U, zlokalizowane na osi kompozycyjnej oznaczonej na rysunku planu, które stanowią uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych promenady wzdłuż nabrzeży Basenu im. Tadeusza Wendy;
  - c) teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej z towarzyszącymi ciągami pieszymi na terenie 09 ZP/KD-X;
- 3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
  - a) kompozycję przestrzeni wzdłuż osi kompozycyjnej oznaczonej na rysunku planu, 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; należy także przewidzieć elementy małej architektury wodnej – nawilżające i oczyszczające powietrze - typu fontanna, kaskada, ciek wodny; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
  - d) w liniach rozgraniczających ulic miejskich dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 3 lit. c; forma i lokalizacja elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętymi w tym zakresie zasadami dla terenu śródmieścia Gdyni oraz z przyjętym systemem informacji miejskiej;
  - e) 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;
  - f) wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic miejskich, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków lub przestrzeni publicznych;
  - g) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulic;
  - h) zagospodarowanie terenów publicznych 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;

- i) projekty zabudowy i zagospodarowania terenów 01 U/MW3, 03 U,P, 07 UM/U, 08 UM,U, w tym propozycje ewentualnych podziałów geodezyjnych tych terenów, należy wyłonić w drodze konkursów realizacyjnych architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; w składach sądów konkursowych należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę – w liczbie zapewniającej Gminie Gdynia co najmniej 50 % głosów rozstrzygających; warunki konkursu podlegają zatwierdzeniu przez sąd konkursowy; założenia przestrzenne konkursów dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego – z uwzględnieniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych; wyłonione projekty muszą uwzględniać uwarunkowania krajobrazu i otoczenia;
  - j) działania inwestycyjne mające wpływ na wygląd przestrzeni publicznych śródmieścia Gdyni, obejmujących promenadę wzdłuż nabrzeży Basenu im. Tadeusza Wendy (teren 06 PM,UM) powinny być realizowane w oparciu o projekty zabudowy i zagospodarowania terenów wyłonione w drodze konkursów architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, instalacji masztów flagowych itp.;
  - k) w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
    - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych,
    - stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:
- 1) zasady dotyczące wszystkich terenów:
    - 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) umieszczenie reklamy na budynkach objętych ochroną konserwatorską 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; na budynkach objętych ochroną konserwatorską dopuszczone są jedynie szyldy i reklamy związane z prowadzoną na miejscu działalnością;
    - f) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
  - 2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, usług turystyki morskiej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, urządzeń portu morskiego oraz urządzeń komunikacji samochodowej:

- dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien oraz nad budynkami do wysokości 2,00 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
  - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,00 m, służących jako nośnik flagi,
  - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach,
  - nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;
- b) tereny dróg, ulic i placów oraz tereny infrastruktury technicznej:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatkach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;
- c) tereny zieleni:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach zieleni.
3. Ulice, place, skwery, promenady nadwodne oraz główne wypoczynkowe wnętrza kwartałów zabudowy powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów. W przypadku lokalizacji funkcji przemysłowych lub portowych odpowiednio na terenach 03-04 U,P, 05 U,P,PM, z uwagi na charakter prowadzonej działalności, dopuszcza się wygradzanie tych terenów oraz realizację bram w pasie drogowym ulicy 15 KDW; ogrodzenia na tych terenach od strony przestrzeni publicznych powinny być ażurowe oraz dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane.
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 zabudowy i zagospodarowania kwartałów zabudowy:
  - 1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub wewnątrz kwartałów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placów gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku występowania zabudowy mieszkaniowo-usługowej także miejsc zabaw dla dzieci i zieleni wypoczynkowej w ilości min. 2 m<sup>2</sup>/10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
  - 2) 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.

## § 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) teren objęty planem znajduje się w granicach portu morskiego w Gdyni, wskazanych na rysunku planu. Przebieg granic określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 stycznia 2003 roku w sprawie ustalenia granic portu morskiego w Gdyni od strony lądu. Na terenie portu obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich dotyczące ich organizacji i funkcjonowania – wszelkie zmiany sposobu użytkowania

- i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone zalewaniem wodami morskimi wskutek spiętrzeń sztormowych i oddziaływania fal – na terenach tych dla zabudowy wymagane jest:
    - a) zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed skutkami powodzi morskiej do rzędnej + 2,5 m n.p.m.,
    - b) zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m.;
  - 3) w granicach obszaru objętego planem znajdują się morskie wody wewnętrzne w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej. Na rysunku planu pokazano granice morskich wód wewnętrznych – zapisy dotyczące morskich wód wewnętrznych nie stanowią ustaleń planu;
  - 4) w celu poprawnego funkcjonowania budowli hydrotechnicznych oraz zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji nabrzeży i pirsów:
    - a) należy zapewnić dostęp do konstrukcji nabrzeża (od strony wody i od lądu) w celu możliwości dokonania przeglądów bieżących i okresowych, w przypadku konieczności wykonania bieżącej konserwacji i napraw, a w sytuacjach wyjątkowych (w przypadku wystąpienia poważniejszej awarii) zapewnić możliwość pracy sprzętu ciężkiego w pasie technicznym budowli lub od strony wody;
    - b) projektowana zabudowa kubaturowa winna być fundamentowana z uwzględnieniem istniejącej starej infrastruktury hydrotechnicznej, a projekt zabudowy kubaturowej winien być wykonywany w ścisłej współpracy z projektantem branży hydrotechnicznej w celu zapewnienia pełnego bezpieczeństwa wszystkich budowli zlokalizowanych na tym terenie;
    - c) zasady obsługi infrastruktury portowej muszą zapewniać możliwość spełniania wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2007 r. Nr 86, poz.579);
  - 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy, przewidzianego do realizacji zadań ochrony ze względu na położenie na zbiornikach wód podziemnych; granice zbiornika i obszaru ochronnego określa decyzja Ministra Środowiska nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 z dn. 08.06.2000 r. – należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń;
  - 6) na części obszaru objętego planem występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego (tereny wzdłuż ul. T. Wendy), przez obszar objęty planem projektowana jest droga stanowiąca potencjalne źródło hałasu – ul. J. Waszyngtona (10 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2), na terenach usługowo-mieszkaniowych wzdłuż powyższych ulic długookresowy średni poziom dźwięku może przekroczyć dopuszczalne poziomy 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 związku z lokalizacją funkcji przemysłowo-portowych w północnej części obszaru objętego planem średni poziom dźwięku może przekroczyć dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ( $L_{DWN}$  55 dB,  $L_N$  45 dB);  
W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w zabudowie usytuowanej od strony powyższych ulic, od strony terenów przemysłowo-portowych i na tych terenach, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, zielen izolacyjną itp.).  
Lokalizowanie zabudowy chronionej przed hałasem w rejonie potencjalnych przekroczeń hałasu komunikacyjnego i portowo-przemysłowego dopuszczone jest pod warunkiem zastosowania rozwiązań techniczno-przestrzennych zapewniających standardy jakości środowiska odpowiednie dla projektowanej zabudowy (np. poprzez eliminację źródeł hałasu, ekranujący układ zabudowy usługowej, która ograniczy rozprzestrzenianie się hałasu i umożliwi lokalizowanie zabudowy chronionej w strefach cichych itp.);

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

## § 9

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

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 13 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

## § 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. J. Waszyngtona (ulica zbiorcza) oraz planowaną ul. Nową Węglową (ulica zbiorcza);

2) realizacja zabudowy na obszarze objętym planem jest warunkowana sukcesywną przebudową układu ulicznego Śródmieścia:

a) przebudową ul. J. Waszyngtona – docelowo dwie jednie po dwa pasy ruchu (Z 2/2);

b) budową ul. Nowej Węglowej wyprowadzającej ruch ze Śródmieścia w kierunku ul. Janka Wiśniewskiego – docelowo dwie jednie po dwa pasy ruchu (Z 2/2);

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

Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, związanych z realizacją poszczególnych etapów zabudowy na obszarze objętym planem, zostanie określony na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji pozostałych inwestycji w analizowanym obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

4) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:

a) przebudowa ul. J. Waszyngtona (10 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2) – docelowo dwie jednie po dwa pasy ruchu (Z 2/2), wraz ze skrzyżowaniami z układem ulicznym; do czasu realizacji docelowego układu ulicznego dopuszcza się jako etap pośredni przebudowę ul. J. Waszyngtona jako ulicę jednojezdniową z trzema pasami ruchu;

b) przebudowa ul. Węglowej (15 KD-W) w zakresie powiązania z ul. J. Waszyngtona;

c) budowa ulic dojazdowych (11 KD-D 1/2, 12 KD-D 1/2, 13 KD-D 1/2) – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;

d) budowa dróg wewnętrznych (16 KD-W, 17 KD-W) – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;

e) budowa ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią urządzoną (09 ZP/KD-X, 14 KD-X/ZP) oraz promenady wzdłuż nabrzeży Basenu im. Tadeusza Wendy (06 PM,UM);

f) budowa i urządzenie trasy rowerowej – Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10, oznaczonej orientacyjnie na rysunku planu, biegnącej wzdłuż ul. J. Waszyngtona oraz ciągu pieszo-rowerowego 14 KD-X/ZP;

g) budowa parkingów zbiorczych w obrębie terenów zabudowy;

5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, biurowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:

– 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w tym min. 20 % miejsc postojowych powinno być urządzonych jako ogólnodostępne,

– 1-3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

– 1-2 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur,



- 1-2 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, składach, magazynach;
  - b) dla obiektów o funkcjach portowych – wg wymogów użytkownika;
  - c) w obrębie terenu 02 U/KS ustala się obowiązek realizacji całodobowego parkingu ogólnodostępnego o wielkości min. 150 miejsc postojowych, ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą z programu usługowego planowanego na tym terenie; łączna liczba miejsc postojowych na terenie 02 U/KS nie może przekroczyć 250; w programie parkingu należy przewidzieć min. 10 miejsc postojowych dla autobusów;
  - d) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących kilka lub wszystkie nieruchomości w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - e) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych zlokalizowanych w sąsiedztwie obsługiwanej zabudowy, w obrębie grupy terenów 01 U/MW3, 08 UM,U;
  - f) dopuszcza się realizację podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, w liniach rozgraniczających ulic publicznych, pod warunkiem zapewnienia możliwości realizacji docelowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej (konieczna przebudowa i rozbudowa sieci na terenie objętym planem) lub z sieci portowej;
  - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
    - a) do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna przebudowa i rozbudowa sieci na terenie objętym planem) lub do sieci portowej;
    - b) warunkiem przyjęcia zwiększonej ilości ścieków z obszaru planu jest realizacja nowej przepompowni poza obszarem objętym planem – na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych:
    - a) z utwardzonych powierzchni dróg i placów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej po jej niezbędnej rozbudowie/przebudowie lub do sieci portowej;
    - b) z terenów inwestycyjnych – na warunkach określonych przez gestora sieci; w przypadku większej ilości odprowadzanych ścieków deszczowych poprzez zbiorniki retencyjne/urządzenia opóźniające odpływ;
    - c) wody opadowe z dachów mogą być rozsączone do gruntu w granicach własnej działki lub retencjonowane do późniejszego wykorzystania;
    - d) przed wprowadzeniem wód opadowych z dróg i utwardzonych placów do odbiornika, należy je podczyścić w urządzeniach podczyszczających;
    - e) wody opadowe z terenu 06 PM,UM i z dachów budynków mogą być odprowadzane bezpośrednio do basenu portowego; zaleca się retencjonowanie tych wód do późniejszego wykorzystania, ewentualnie odprowadzanie ich kanalizacją liniową;
    - f) na obszarze objętym planem planowany jest przebieg kolektora kanalizacji deszczowej wraz z lokalizacją urządzeń podczyszczających wody opadowe, o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji deszczowej – należy ustanowić stosowną służebność umożliwiającą ich realizację oraz eksploatację.
- W strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej (wskazanej informacyjnie na rysunku planu) zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację kolektora oraz urządzeń podczyszczających wody opadowe – wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci. Szczegółowy przebieg kolektora i lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe, rodzaj urządzeń oraz wielkość terenu należy uzgodnić z gestorem sieci – zmiana lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej (wskazanej informacyjnie na rysunku planu);
- 4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;

- a) w obszarze planu przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV – do planowanej stacji GPZ 110/15 kV poza obszarem objętym planem – na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego;
- b) stacje transformatorowe:
  - istniejąca – oznaczona 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 – na terenach usługowych i mieszkaniowo-usługowych ustala się realizację wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektroenergetyczną projektowanych obiektów budowlanych; ostateczną liczbę, szczegółową lokalizację oraz typ stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej n. c. i śr. c. (konieczna budowa sieci na terenie objętym planem);
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej (konieczna przebudowa i rozbudowa sieci na terenie objętym planem) lub sieci portowej lub innych nieemisyjnych źródeł ciepła (zaleca się wykorzystanie energii słonecznej i ciepła wody morskiej do ogrzewania i chłodzenia lokalizowanych obiektów); dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła w przypadku inwestora, który wymaga z racji prowadzonej technologii produkcji/działalności innego nośnika ciepła oraz inwestora innego, jeżeli przedłoży stosowną analizę techniczno-ekonomiczną inwestycji uzasadniającą racjonalność wprowadzenia danego źródła ciepła;
  - a) na obszarze objętym planem planowany jest przebieg ciepłociągu – należy ustanowić stosowną służebność umożliwiającą jego realizację oraz eksploatację.

W strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej (wskazanej informacyjnie na rysunku planu) zakazuje się wznoszenia budynków, sadzenia drzew i podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości ciepłociągu – wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci. Szczegółowy przebieg ciepłociągu należy uzgodnić z gestorem sieci – zmiana lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej (wskazanej informacyjnie na rysunku planu);
- 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej (konieczna przebudowa i rozbudowa sieci na terenie objętym planem); przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- 8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej miejsca przeznaczone do gromadzenia odpadów w sposób selektywny powinny mieć powierzchnię umożliwiającą umieszczenie pojemników do selektywnego gromadzenia;
  - 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, rowerowych, równoległe do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia;
  - b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą obszarów i obiektów infrastruktury technicznej.

## § 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 połączy dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub atyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
  - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za atyką;
- 4) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ustawienia lica frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
  - a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
  - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
  - c) 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 nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
- 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 zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
- 8) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 9) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
- 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 1106**

- 1) POWIERZCHNIA – 1,16 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w pierzei ul. J. Waszyngtona (wymóg nie dotyczy ostatniej, najwyższej kondygnacji, wycofanej w stosunku do pierzei ul. J. Waszyngtona) oraz w parterach budynków realizowanych od strony ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**

- a) funkcje wyłączone:
  - nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
  - wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) na terenie mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) budynek biurowo-warsztatowy B3, ul. J. Waszyngtona,
      - ii) budynek warsztatowy, ul. J. Waszyngtona.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 4,0;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
    - do 5 kondygnacji i do 19,0 m; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 22,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
    - w narożnikach ulic dopuszcza się usytuowanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości do 24,0 m, na łącznej powierzchni rzutów do 600 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 55,0 m, na łącznej powierzchni nieprzekraczającej 1500 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do linii rozgraniczających ulic na odległość co najmniej 10,0 m, oraz przy spełnieniu warunku zawartego w pkt 5 lit. g,
    - dachy płaskie, form dachów lokalnych dominant architektonicznych nie ustala się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;
  - c) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ul. J. Waszyngtona;
  - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem placu, o którym mowa w pkt 5 lit. e;
  - e) w obrębie wyznaczonych linii zabudowy na terenie 01 U/MW3, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować plac ogólnodostępny o powierzchni nie mniejszej niż 750 m<sup>2</sup>, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych promenady wzdłuż nabrzeży Basenu im. Tadeusz Wendy;

- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
  - g) dla zabudowy podwyższonej do 55,0 m ustala się wymóg zachowania prześwitów pomiędzy budynkami, stanowiących otwarcia widokowe w kierunku Basenu T. Wendy, o łącznej szerokości min. 50% długości terenu 01 U/MW3 mierzonej od strony Basenu;
  - h) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 01 U/MW3, 03 U,P, 07 UM/U, 08 UM,U jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 01 U/MW3, 03 U,P, 07 UM/U, 08 UM,U, zapewniającego realizację niezbędnych dojazdów, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - 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 zabudowy i zagospodarowania kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu).
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 11 KD-D 1/2 – ul. Św. Piotra (częściowo poza granicami planu), 16 KDW i/lub 17 KDW;
  - b) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych zostanie określony w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej wg § 10 ust. 1 pkt 3;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
  - d) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 30%.**
- 10) **INNE ZAPISY**
- a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie (w szczególności w odniesieniu do części zabudowy podwyższonej do 55,0 m) winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

## **2. KARTA TERENU O NUMERZE 02**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1106**

- 1) **POWIERZCHNIA – 0,85 ha**
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**U/KS – ZABUDOWA USŁUGOWA / TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ (parking wielopoziomowy) – usługi wymagane są przynajmniej od strony ciągu pieszo-rowerowego 14 KD-X/ZP**
- 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) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
  - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
    - i) budynek elektrowni (kotłowni), ul. J. Waszyngtona.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
    - do 5 kondygnacji i do 19,0 m; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 22,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
    - dla obiektu parkingu wielopoziomowego do 15,0 m,
    - dachy płaskie; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
  - f) 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;
  - 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 zabudowy i zagospodarowania kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren znajduje się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - c) zamierzenia inwestycyjne na terenie 02 U/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 10 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. J. Waszyngtona, orientacyjną lokalizację wjazdu na teren zabudowy oznaczono na rysunku planu;
  - b) na terenie 02 U/KS przewidzieć dojazd do obiektu hotelowego położonego na działce nr 1281/111 (poza obszarem objętym planem) – na rysunku planu wskazano orientacyjnie drogę komunikacji wewnątrz kwartału; dojazd nie jest wymagany w przypadku innego rozwiązania obsługi komunikacyjnej – dojazdu zlokalizowanego poza obszarem planu (od strony ul. Św. Piotra);
  - c) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych zostanie określony w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej wg § 10 ust. 1 pkt 3;
  - d) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5; w obrębie terenu 02 U/KS ustala się obowiązek realizacji całodobowego parkingu ogólnodostępnego o wielkości min. 150 miejsc postojowych, ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą z programu usługowego planowanego na tym terenie; łączna liczba miejsc postojowych na terenie 02 U/KS nie może przekroczyć 250; w programie parkingu należy przewidzieć min. 10 miejsc postojowych dla autobusów;

- e) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - f) na terenie planowany jest przebieg ciepłociągu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
  - g) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**3. KARTA TERENU O NUMERZE 03  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1106**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,95 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**U,P – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH,  
SKŁADÓW I MAGAZYNÓW**

- 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;
  - b) obowiązuje wymóg realizacji zainwestowania eliminującego potencjalne, negatywne oddziaływanie na obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zwłaszcza w zakresie bezpośredniego i pośredniego oddziaływania na akweny portowe mające bezpośrednie połączenie z wodami Zatoki Gdańskiej;
  - c) na terenie ustala się realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
    - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
      - i) budynek warsztatowy B-10A, B-10B, ul. J. Waszyngtona;
    - b) dopuszcza się nadbudowę budynku warsztatowego do wysokości zabudowy do 19,0 m, pod warunkiem zachowania w niezmienionej postaci pierwotnej bryły budynku, jej czytelności i zastosowania rozwiązań architektonicznych, które nie wpłyną negatywnie na odbiór historycznej kompozycji obiektu – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 3,0;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
    - do 5 kondygnacji i do 19,0 m; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 22,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
    - w narożnikach ulic dopuszcza się usytuowanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości do 24,0 m, na łącznej powierzchni rzutów do 600 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 36,0 m, na łącznej powierzchni nieprzekraczającej 1500 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do linii rozgraniczających ul. J. Waszyngtona na odległość co najmniej 10,0 m, a stosunku do linii rozgraniczających ulicy 16 KDW na odległość co najmniej 5,0 m;
    - dachy płaskie; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;
  - c) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;

- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
  - f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 01 U/MW3, 03 U,P, 07 UM/U, 08 UM,U jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 01 U/MW3, 03 U,P, 07 UM/U, 08 UM,U, zapewniającego realizację niezbędnych dojazdów, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub 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 zabudowy i zagospodarowania kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu).
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 16 KDW;
  - b) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych zostanie określony w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej wg § 10 ust. 1 pkt 3;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
  - d) na terenie planowany jest przebieg kolektora kanalizacji deszczowej, o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji deszczowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. f;
  - e) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - f) 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 1106**

- 1) **POWIERZCHNIA – 0,52 ha**
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

##### **U,P – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW**

#### **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;
- b) obowiązuje wymóg realizacji zainwestowania eliminującego potencjalne, negatywne oddziaływanie na obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zwłaszcza w zakresie



bezpośredniego i pośredniego oddziaływania na akweny portowe mające bezpośrednie połączenie z wodami Zatoki Gdańskiej.

- 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 5 kondygnacji i do 19,0 m; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 22,0 m pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
    - dopuszcza się usytuowanie lokalnej dominanty architektonicznej o wysokości do 24,0 m, na powierzchni rzutu do 300 m<sup>2</sup>,
    - dachy płaskie, nie dotyczy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
  - f) ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
  - g) na terenie 04 U,P dopuszcza się lokalizację obiektu zaplecza socjalnego dla ośrodka szkoleniowego szkolnictwa morskiego (np. zrzutni szalup);
  - 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 zabudowy i zagospodarowania kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren znajduje się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - c) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd od ulicy 16 KDW;
  - b) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych zostanie określony w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej wg § 10 ust. 1 pkt 3;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
  - d) na terenie ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe, o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji deszczowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. f;
  - e) 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 1106**

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

**U,P,PM – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY URZĄDZEŃ PORTU MORSKIEGO**

- 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;
  - b) obowiązuje wymóg realizacji zainwestowania eliminującego potencjalne, negatywne oddziaływanie na obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zwłaszcza w zakresie bezpośredniego i pośredniego oddziaływania na akweny portowe mające bezpośrednie połączenie z wodami Zatoki Gdańskiej.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - ii) budynek warsztatowy B-20, ul. Stoczniowa, Nabrzeże Śląskie,
      - iii) budynek warsztatowy B-21, ul. Stoczniowa, Nabrzeże Śląskie.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 2,0;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
    - do 4 kondygnacji i do 36,0 m;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
  - f) dla budynków, których długość elewacji przekracza 60,0 m ustala się wymóg zastosowania środków architektonicznych zapewniających urozmaicenie elewacji – poprzez akcenty pionowe, wycofanie fragmentów elewacji, zróżnicowanie faktury;
  - 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) na terenie zlokalizowana jest bocznica kolejowa prowadząca do Nabrzeża Śląskiego (tor istniejący i planowany), której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu).
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 15 KDW – ul. Węglowa;
  - b) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych zostanie określony w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej wg § 10 ust. 1 pkt 3;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
  - d) na terenie zlokalizowana jest stacja transformatorowa SN/nn, (oznaczona symbolem E na rysunku planu) – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4 lit. b;
  - 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 1106**
- 1) **POWIERZCHNIA – 1,27 ha**
  - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

**PM,UM – TERENY URZĄDZEŃ PORTU MORSKIEGO, USŁUGI TURYSTYKI MORSKIEJ – obejmujące Nabrzeże Remontowe Północne, Nabrzeże Remontowe Zachodnie, Nabrzeże Przydokowe oraz Pirsy Północny i Południowy**

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) szerokość nabrzeży – 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) zakaz zabudowy za wyjątkiem sytuacji opisanych w pkt 5 lit. c-d;
  - c) na akwenu przylegającym do Nabrzeża Przydokowego i do Pirsu Południowego, przewiduje się realizację mariny w formie stałych lub pływających nabrzeży i pomostów;
  - d) na terenie, za wyjątkiem Pirsu Południowego, dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą jednostek morskich, mariny oraz jej zaplecza, w sposób nie utrudniający swobodnego przejścia lub możliwości przejazdu wzdłuż nabrzeża/pirsu – obiekty kubaturowe nie mogą zawęzać światła nabrzeża/pirsu o więcej niż 5,0 m i przekraczać 6,0 m wysokości;
  - e) działania inwestycyjne na terenie 06 PM,UM, mające wpływ na wygląd przestrzeni publicznych, powinny być realizowane w oparciu o projekt zabudowy i zagospodarowania terenu opracowany przynajmniej dla całego terenu 06 PM,UM z bezpośrednim otoczeniem, obejmującym również marinę przewidywaną na akwenu przylegającym do Nabrzeża Przydokowego i do Pirsu Południowego, zapewniający realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, instalacji masztów flagowych itp.;
  - f) w projekcie zagospodarowania terenu nabrzeży i pirsów należy przewidzieć urządzenia umożliwiające cumowanie jednostek pływających oraz przewidzieć trasy infrastruktury technicznej, umożliwiające realizację przyłączy mediów do cumowanych jednostek (także do ew. obiektów usługowych i mieszkalnych na platformach pływających – bez napędu);
  - g) w projekcie zagospodarowania terenu nabrzeży i pirsów należy przewidzieć ciągi piesze dostosowane do różnego charakteru ruchu oraz okazjonalnego ruchu pojazdów (w przypadkach awaryjnych, niezbędnych dostaw, serwisu itp.);
  - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - i) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren znajduje się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) zapewnić możliwość poprawnego funkcjonowania budowli hydrotechnicznych oraz bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży i pirsu – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd od ulicy 12 KD-D 1/2 – ul. Św. Piotra (częściowo poza granicami planu);
  - b) na terenie ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe, o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji deszczowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. f;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**7. KARTA TERENU O NUMERZE 07**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1106**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,17 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

**UM/U – USŁUGI TURYSTYKI MORSKIEJ / ZABUDOWA USŁUGOWA – targ rybny, obiekty usługowe mariny oraz jej zaplecza z usługami towarzyszącymi; usługi turystyki morskiej wymagane są na minimum 50 % powierzchni całkowitej budynków**

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 – 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 podwyższenie zabudowy do 18,0 m pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
- dachy płaskie; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;

c) linie zabudowy:

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

d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 01 U/MW3, 03 U,P, 07 UM/U, 08 UM,U jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 01 U/MW3, 03 U,P, 07 UM/U, 08 UM,U, zapewniającego realizację niezbędnych dojazdów, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtujących przestrzeń publiczną; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3;

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 zabudowy i zagospodarowania kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

c) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd od ulic: 12 KD-D 1/2 – ul. Św. Piotra i/lub 13 KD-D 1/2 – ul. Śledziowa (częściowo poza granicami planu);

b) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych zostanie określony w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej wg § 10 ust. 1 pkt 3;

c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;

d) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;

e) 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 1106**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,42 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**UM,U – USŁUGI TURYSTYKI MORSKIEJ, ZABUDOWA USŁUGOWA**
- 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 – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
    - do 2 kondygnacji i do 9,0 m,
    - dachy płaskie; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;
  - c) linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem placu, o którym mowa w pkt 5 lit. e;
  - e) w obrębie wyznaczonych linii zabudowy na terenie 08 UM,U, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować plac ogólnodostępny o powierzchni nie mniejszej niż 750 m<sup>2</sup>, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych promenady wzdłuż nabrzeży Basenu im. Tadeusz Wendy;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
  - g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 01 U/MW3, 03 U,P, 07 UM/U, 08 UM,U jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 01 U/MW3, 03 U,P, 07 UM/U, 08 UM,U, zapewniającego realizację niezbędnych dojazdów, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - 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 zabudowy i zagospodarowania kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren znajduje się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - c) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd od ulic: 16 KDW, 17 KDW i/lub ul. Św. Piotra (częściowo poza granicami planu);

- b) realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych zostanie określony w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej wg § 10 ust. 1 pkt 3;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
  - d) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/mn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - e) na terenie ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe, o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji deszczowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. f;
  - f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**9. KARTA TERENU O NUMERZE 09  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1106**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,27 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**ZP/KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA / CIĄGI PIESZE – skwer ogólnodostępny z towarzyszącymi ciągami pieszymi; zieleń urządzona wymagana jest na min. 50 % powierzchni terenu**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) na terenie ustala się realizację szpalerów drzew przynajmniej w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) zakaz zabudowy, dopuszcza się obiekty małej architektury;
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć zieleń urządzoną, zajmującą min. 50 % powierzchni terenu;
  - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - d) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren znajduje się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd od ulicy 16 KDW; dopuszcza się dojazd do terenu 09 ZP/KD-X przez układ ulic wewnętrznych;
  - b) 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 1106**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,95 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. J. Waszyngtona**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia przyuliczne, wprowadzić w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) budynek biurowo-warsztatowy B3, ul. J. Waszyngtona.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) min. 30,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) na terenie planowany jest przebieg podziemnej linii kablowej 110 kV;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) zasady zagospodarowania tymczasowego: do czasu realizacji docelowego układu komunikacyjnego ul. J. Waszyngtona dopuszcza się adaptację istniejących obiektów administracyjno-biurowych, położonych przy ul. J. Waszyngtona z możliwością ich przebudowy, bez prawa rozbudowy, nadbudowy oraz wykorzystywania terenu na cele inne niż funkcje usługowo-administracyjno-biurowe;
  - b) przewidzieć trasę rowerową – Hanzeatycką Trasę Rowerową R-10, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
  - c) na terenie zlokalizowana jest bocznica kolejowa prowadząca do Nabrzeża Śląskiego, przewidywana do przeniesienia poza linie rozgraniczające ul. J. Waszyngtona, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
  - d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - e) teren znajduje się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - f) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - g) zamierzenia inwestycyjne na terenie 10 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

## 11. KARTA TERENÓW O NUMERACH 11-13

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1106

#### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **11** – 0,02 ha
- b) teren nr **12** – 0,02 ha
- c) teren nr **13** – 0,02 ha

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**11 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Św. Piotra (rezerwa terenu pod rozbudowę ulicy)**

**12 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Św. Piotra (rezerwa terenu pod rozbudowę ulicy)**

**13 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Śledziowa (rezerwa terenu pod rozbudowę ulicy)**

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

- a) na terenie 12 KD-D 1/2 ustala się realizację szpaleru drzew wzdłuż ulicy w miejscu wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia przyuliczne, wprowadzić w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod

- sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
  - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
    - a) dla ulic 11–13 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pasy drogowe znajdują się poza obszarem objętym niniejszym planem.
  - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
    - a) na terenie 11 KD-D 1/2 planowany jest przebieg podziemnej linii kablowej 110 kV;
    - 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;
    - b) tereny znajdują się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
    - c) tereny znajdują się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

## 12. KARTA TERENU O NUMERZE 14

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1106

- 1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KD-X/ZP – CIĄG PIESZO-ROWEROWY / ZIELEŃ URZĄDZONA – ciąg pieszo-rowerowy z uzupełniającą zielenią urządzoną**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) ustala się realizację szpaleru drzew wzdłuż ciągu w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić w formie dostosowanej do przekroju ciągu, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) na terenie planowany jest przebieg podziemnej linii kablowej 110 kV;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) przewidzieć trasę rowerową – Hanzeatycką Trasę Rowerową R-10, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
  - b) dopuszcza się wykorzystanie ciągu pieszo-rowerowego 14 KD-X/ZP jako dojazdu przeciwpożarowego i dojazdu dla służb techniczno-eksploatacyjnych;
  - c) dopuszcza się tymczasowy dojazd do hotelu położonego na działce nr 1281/111 (poza obszarem objętym planem), przecinający ciąg pieszo-rowerowy 14 KD-X/ZP w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu, pod warunkiem organizacji ruchu zapewniającej bezpieczeństwo użytkowników ciągu pieszo-rowerowego; dojazd tymczasowy może funkcjonować jedynie do czasu zorganizowania dojazdu docelowego od strony ul. Św. Piotra (zlokalizowanego poza obszarem planu);
  - d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - e) teren znajduje się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - f) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - g) zamierzenia inwestycyjne na terenie 14 KD-X/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.

**13. KARTA TERENÓW O NUMERACH 15-17  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1106**

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr **15** – 0,81 ha
  - b) teren nr **16** – 0,33 ha
  - c) teren nr **17** – 0,23 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KDW – DROGA WEWNĘTRZNA**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) na terenie 17 KDW ustala się realizację szpaleru drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić w formie dostosowanej do przekroju ciągu, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) dla ulicy 15 KDW – zgodnie z rysunkiem planu (częściowo poza obszarem objętym niniejszym planem);
  - b) dla ulic 16-17 KDW – min. 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) na terenie 16 KDW planowany jest przebieg kolektora kanalizacji deszczowej, o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji deszczowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. f;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) na terenie 15 KDW zlokalizowana jest bocznicą kolejowa prowadząca do Nabrzeża Śląskiego (tor istniejący i planowany), której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
  - b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
  - c) tereny znajdują się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - d) tereny znajdują się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

**14. KARTA TERENU O NUMERZE 18  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1106**

- 1) POWIERZCHNIA – 3,73 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE (tereny, których przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy określa się na podstawie przepisów odrębnych)**

**§ 14**

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Węglowej i Waszyngtona w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
  - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru;
- 7) rejony lokalizacji placów ogólnodostępnych w obrębie terenów zabudowy;
- 8) osie kompozycyjne;
- 9) ciągi usługowe w parterach;
- 10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B;
- 11) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C;
- 12) projektowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
- 13) trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
- 14) orientacyjne lokalizacje wjazdów z drogi publicznej na tereny zabudowy;
- 15) projektowane drogi komunikacji wewnątrz kwartałów (przebieg orientacyjny).

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, z wyjątkiem § 16, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

***Przewodniczący Rady Miasta Gdyni***

***dr inż. Stanisław Szwabski***