

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 22 maja 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami²⁾) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej oznaczony numerem ewidencyjnym 1107 obejmujący obszar o powierzchni 16,94 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż projektowanej ulicy Nowej Węglowej,
- od wschodu – wzdłuż ulicy T. Wendy i granic portu morskiego w Gdyni, następnie wzdłuż ul. J. Waszyngtona,
- od południa i zachodu – wzdłuż ul. H. Derdowskiego, pl. Kaszubskiego, ul. Portowej, ul. T. Wendy, projektowanej ulicy biegnącej w kierunku projektowanej ulicy Nowej Węglowej, następnie wzdłuż projektowanej ulicy Nowej Węglowej i terenów kolejowych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 29 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi numerami dwucyfrowymi od 01 do 29 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca**

Dopuszcza się wydzielenie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku

b) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań**

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

c) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, Nr 153 poz. 1271, 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, z 2013 roku, poz. 153.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku, poz. 21, poz. 405.

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

b) **UN – Usługi nauki i szkolnictwa wyższego**

c) **UO – Usługi oświaty i wychowania**

d) **US – Usługi sportu i rekreacji**

3) Tereny zieleni:

a) **ZP – Zieleń urządzona**

4) Tereny komunikacji:

a) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

b) **KD-L j/p – Drogi i ulice publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

c) **KD-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

d) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**

5) Tereny infrastruktury technicznej:

a) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.

3. Funkcja wyłączona jest to użytkowanie niepożądane na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczone.

4. Funkcja adaptowana jest to użytkowanie istniejące, niemieszczące się w opisanym w ust. 1 zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.

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

6. Zakres użytkowań dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, ograniczony jest zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane), zawartymi w karcie danego terenu w § 13.

§ 3

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

1) ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej zabudowy terenu uwzględniające istniejącą tkankę miejską wykształconą w okresie międzywojennym poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu;

2) uzyskanie śródmiejskiego zespołu usługowo – mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiących istotny element programu usługowego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;

3) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wewnątrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.

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

§ 4

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

1) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu.

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

§ 5

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

- 1) część obszaru objętego planem położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A – 1815 decyzją PWKZ.R.4190-14/2257-2/2007 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21 września 2007 r. (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);
- 2) ustala się następujące zasady ochrony historycznego zespołu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, wpisanego do rejestru zabytków:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących otoczenie zespołu zabytkowego (dotyczy nowych obiektów lub rozbudowy/nadbudowy obiektów istniejących);
 - b) nową zabudowę należy dostosować skalą do istniejącej zabudowy sąsiedniej, wymagane jest nawiązanie wysokością budynków projektowanych w zwartych pierzejach zabudowy, do poziomu gzymsu, attyki budynków istniejących – wyjątki od tej zasady dopuszczone są w przypadku, gdy wysokość istniejącego, sąsiedniego budynku odbiega o więcej niż 1 kondygnację od dopuszczalnej wysokości w danej pierzei zabudowy, ustalonej w karcie terenu; w projekcie budowlanym należy przedstawić zamierzenie inwestycyjne w rozwinięciu pierzei ulicy;
 - c) ochrona jednorodnej formy architektonicznej budynków tworzących zespół zabudowy; dla projektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów, ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - d) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych oraz badań konserwatorskich i architektonicznych, a także podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu historycznego zespołu urbanistycznego, dokonywanie podziałów nieruchomości, zmiany zagospodarowania terenu, w tym lokalizacja obiektów tymczasowych, niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 3) na obszarze objętym planem znajduje się następujący obiekt wpisany do rejestru zabytków (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) – budynek mieszkalny położony w Gdyni przy Placu Kaszubskim 7 a/b wraz z działką – wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1262, decyzją PWKZ.R4190-39/7654-5/2005 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 27 grudnia 2005 r., Nr w rejestrze 1768;
- 4) na części obszaru objętego planem, położonego w rejonie ulicy Węglowej, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu dawnej osady rybackiej „Na Piaskach”, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ochrona historycznego układu przestrzennego;
 - b) dla nowoprojektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów, ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy tradycyjnej, zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, beżu, popielu lub wynikającej z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: cegła, drewno;
- 5) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów wg poniższych zasad:
 - a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
 - obiekt wpisany do rejestru zabytków wymieniony w pkt 3,
 - budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:

- i) budynek użyteczności publicznej, ul. H. Derdowskiego 8/12,
- ii) kamienica mieszkalno – usługowa, pl. Kaszubski 1,
- iii) budynek biurowy, ul. Portowa 13/15,
- iv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Św. Wojciecha 7,
- v) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Św. Piotra 19,
- vi) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 10,
- vii) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 12,
- viii) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 16,
- ix) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 18,
- x) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 20;

b) grupa B – obiekty o walorach kulturowych obejmująca:

- budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:

- i) kamienica mieszkalno – usługowa, pl. Kaszubski 3,
- ii) kamienica mieszkalno – usługowa, pl. Kaszubski 5,
- iii) kamienica mieszkalno – usługowa, pl. Kaszubski 11,
- iv) kamienica mieszkalno – usługowa, pl. Kaszubski 13,
- v) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Portowa 3,
- vi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Portowa 5,
- vii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Portowa 7,
- viii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Portowa 9,
- ix) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Portowa 11,
- x) kamienica mieszkalna, ul. J. Waszyngtona 12,
- xi) budynek mieszkalny, szeregowy, ul. J. Waszyngtona 28-30,
- xii) kamienica mieszkalna, ul. J. Waszyngtona 32 / H. Derdowskiego 2,
- xiii) budynek biurowy, ul. Węglowa 11,
- xiv) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 15,
- xv) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 20A,
- xvi) budynek biurowy, ul. Węglowa 22,
- xvii) budynek mieszkalny, ul. S. Żeromskiego 1,
- xviii) budynek mieszkalny, ul. S. Żeromskiego 3,
- xix) kamienica mieszkalna, ul. S. Żeromskiego 4,
- xx) wiadukt portowy nr 4;

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

- budynki historyczne o walorach kulturowych możliwe do przekształceń:

- i) kamienica mieszkalna, ul. Św. Piotra 11,
- ii) kamienica mieszkalna, ul. Św. Piotra 13,
- iii) kamienica mieszkalna, ul. Św. Piotra 15,
- iv) budynek mieszkalny, ul. Św. Piotra 23,
- v) kamienica mieszkalna, ul. J. Waszyngtona 14,
- vi) budynek mieszkalny, ul. J. Waszyngtona 14A / S. Żeromskiego 5A,
- vii) kamienica mieszkalna, ul. J. Waszyngtona 22,
- viii) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 14,
- ix) kamienica mieszkalna, ul. S. Żeromskiego 4A,
- x) budynek mieszkalny, ul. S. Żeromskiego 6,
- xi) kamienica mieszkalna, ul. S. Żeromskiego 6A,
- xii) kamienica mieszkalna, ul. S. Żeromskiego 8,
- xiii) kamienica mieszkalna, ul. S. Żeromskiego 10,
- xiv) budynek mieszkalny, ul. S. Żeromskiego 15A,
- xv) budynek mieszkalny, ul. S. Żeromskiego 25;

d) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;

- e) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;
- f) 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;
- g) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
- h) 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;
- i) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych;
- j) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych oraz badań konserwatorskich i architektonicznych, a także podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymaga uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków, a w przypadku pozostałych obiektów objętych ochroną konserwatorską, wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

2. 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) ulice i place miejskie;
 - b) ciąg pieszo-rowerowy z towarzyszącą zielenią urządzoną zlokalizowany w miejscu dawnej boczniczy kolejowej prowadzącej do terenów Mola Rybackiego;
- 2) na obszarze objętym planem ustala się następujący uzupełniający układ przestrzeni ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu:
 - a) ogólnodostępne przejścia w obrębie kwartałów zabudowy;
- 3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
 - a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych;
 - b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości śródmieścia Gdyni; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
 - c) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 3 lit. b; forma i lokalizacja elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętymi w tym zakresie zasadami dla terenu śródmieścia Gdyni oraz z przyjętym systemem informacji miejskiej;
 - d) dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów określonych w kartach terenów; wymagane jest

- zachowanie szerokości użytkowej chodnika nie mniejszej niż 2,0 m oraz zachowanie wymagań określonych w pkt 3 lit. b;
- 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 i placów, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków;
- g) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów. Wyjątki od tej zasady dopuszcza się jedynie w istniejących, przebudowywanych bądź modernizowanych budynkach, za zgodą zarządcy drogi oraz przy zachowaniu szerokości użytkowej chodnika nie mniejszej niż 2,0 m, dla:
- pojedynczych stopni lub spoczników wejściowych wysuniętych przed linię zabudowy do 0,5 m,
 - schodów wysuniętych przed linię zabudowy do 1,0 m, w których wysokość wysuniętej części nie przekracza 0,5 m, wzdłuż ulic wymienionych w kartach terenów,
 - pochylni dla osób niepełnosprawnych, realizowanych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń publiczną,
 - w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
- h) w obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków (§ 5 ust. 1 pkt 1) lub w budynkach objętych ochroną konserwatorską (§ 5 ust. 1 pkt 3 i 5) realizacja schodów/pochylni wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
- i) dopuszcza się adaptację istniejących schodów zewnętrznych, pochylni i witryn sklepowych zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodne z zapisami planu można uznać jedynie elementy zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczone w pkt 3 lit. g;
- j) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
- k) projekty zabudowy i zagospodarowania terenów: 02 U/MW3, 07 U/MW3, 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; założenia przestrzenne konkursów dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego – z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych; wyłonione projekty muszą uwzględniać uwarunkowania krajobrazu i otoczenia;
- l) działania inwestycyjne mające wpływ na wygląd przestrzeni publicznych śródmieścia Gdyni, obejmujące ciąg pieszo-rowerowy z towarzyszącą zielenią urządzoną zlokalizowany w miejscu dawnej bocznicy kolejowej prowadzącej do terenów Mola Rybackiego (teren 28 KD-X/ZP) powinny być realizowane w oparciu o projekty zabudowy i zagospodarowania terenów wyłonione w drodze konkursów architektoniczno-urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury, instalacji masztów flagowych itp.;

m) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:

- stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,
- stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących:

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) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD;
- f) umieszczenie reklamy w obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków (§ 5 ust. 1 pkt 1), w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dawnej osady rybackiej „Na Piaskach” (§ 5 ust. 1 pkt 4) lub na budynkach objętych ochroną konserwatorską (§ 5 ust. 1 pkt 3 i 5) wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków; dopuszczone są jedynie szyldy i reklamy związane z prowadzoną na miejscu działalnością; wniosek o lokalizację reklamy lub szyldu na budynku musi zawierać rysunki projektowe pokazujące formę reklamy/szyldu oraz jej umieszczenie na tle całej elewacji budynku, w określonej skali, z wymiarami ogólnymi i sposobem zamocowania;
- g) 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 i usługowej:

- dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową), na ścianach szczytowych pozbawionych okien oraz nad budynkami do wysokości 2,00 m nad górną krawędź elewacji, dopuszcza się lokalizację flag i masztów flagowych o wysokości do 3,00 m nad górną krawędź elewacji,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem elementów systemu informacji miejskiej i indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością, stanowiących integralny element projektu zagospodarowania działki oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,00 m, służących, jako nośnik flagi,
- nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;

b) tereny dróg, ulic i placów oraz tereny infrastruktury technicznej:

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;

c) tereny zieleni:

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach zieleni.

3. Ulice, place, skwery oraz wskazane w planie przejścia w obrębie kwartałów zabudowy powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.
4. W sąsiedztwie skrzyżowań ulic, przy których nie zastosowano narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności – wyklucza się m.in. stosowanie ogrodzeń pełnych oraz zieleni ograniczającej widoczność.
5. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy:
 - 1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub wewnątrz kwartałów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placików gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku występowania nowoprojektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także tereny zieleni w ilości min. 1 m² /10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań, zawierające place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględnić wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
 - 2) możliwość realizacji nowej zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy na terenach: 06 U, MW1, 08 U/MW3, 10 U/MW3, 11 U/MW3, 13 U/MW3 ograniczona jest nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu; powyższe ograniczenie nie dotyczy:
 - a) parterowych budynków usługowych i technicznych, zabudowy dwukondygnacyjnych platform parkingowych o wysokości do 4,5 m, jeżeli ich realizacja nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji programu, o którym mowa w pkt 1;
 - b) realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych lub klatek schodowych, pod warunkiem odsunięcia ich od granicy działki sąsiedniej na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości wysunięcia poza tylną nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 3) program parkingowy w obrębie kwartałów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych, oraz w systemie platform parkingowych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych; dopuszcza się przekrycie całości lub części wewnątrz kwartałów zabudowy na poziomie stropu nad parterem oraz urządzenie na powstałej w ten sposób platformie terenów zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną vegetację, zawierających place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne – program parkingowy, jak również dojazdy do zaplecza parterów usługowych, należy wówczas zapewnić poniżej poziomu przekrycia;
 - 4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną obiektów i działek położonych wewnątrz kwartałów zabudowy poprzez zachowanie istniejących wjazdów bramowych i przejazdów wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu; na rysunku planu wskazano również orientacyjnie proponowane lokalizacje nowych wjazdów bramowych; dopuszcza się inną organizację wjazdów i ruchu wewnątrz kwartałów zabudowy pod warunkiem zapewnienia niezbędnych dojazdów i dojazdów, w tym dojazdów przeciwpożarowych i dojazdów dla służb techniczno-eksploatacyjnych;
 - 5) dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, części lub całe kwartały zabudowy, mających na celu realizację programu, o którym mowa w pkt 1 – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji. Na rysunku planu oznaczono orientacyjnie podział terenów (kwartałów zabudowy) na części, dla których uzasadnione i proponowane jest wspólne bilansowanie programu.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególnie warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) północna część obszaru objętego 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 oraz przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w obszarze pasa nadbrzeżnego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) wzdłuż wschodniej linii regulacyjnej ul. J. Waszyngtona do granicy portu morskiego w Gdyni przebiega granica pasa ochronnego, wskazana na rysunku planu. Przebieg granic określa zarządzenie nr 18 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 grudnia 2004 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta Gdyni (woj. pomorskie). W pasie nadbrzeżnym, składającym się z pasa technicznego i pasa ochronnego obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w obszarze pasa nadbrzeżnego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone zalewaniem wodami morskimi wskutek spiętrzeń sztormowych i oddziaływania fal (tereny położone poniżej rzędnej + 2,5 m n.p.m.) – 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.;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy, przewidzianego do realizacji zadań ochrony ze względu na położenie na zbiornikach wód podziemnych; granice zbiornika i obszaru ochronnego określa decyzja Ministra Środowiska nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 z dn. 08.06.2000 r. – należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń;
- 5) na obszarze objętym planem występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego (tereny wzdłuż ulic: T. Wendy, Węglowej, Portowej, pl. Kaszubskiego, Św. Piotra, Św. Wojciecha, H. Derdowskiego, S. Żeromskiego, J. Waszyngtona), przez obszar objęty planem projektowane są drogi stanowiące potencjalne źródło hałasu – ulica Nowa Węglowa (15 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2, oraz ulica lokalna 18 KD-L 1/2, na terenach mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych 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} 70 dB, L_N 65 dB);
W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w zabudowie usytuowanej od strony powyższych ulic, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, zieleń izolacyjną itp.). Lokalizowanie zabudowy chronionej przed hałasem w rejonie potencjalnych przekroczeń hałasu komunikacyjnego 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.);
- 6) na obszarze objętym planem występują obszary kolejowe i infrastruktura kolejowa, w sąsiedztwie których obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony

akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;

- 7) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów, 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) obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie (przeważająca część lotniska położona jest na terenie Gminy Kosakowo). Dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchomienia lotniska cywilnego. Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze oraz rozporządzeń do ww. ustawy:
 - a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych (powierzchnia stożkowa), wyznaczonej na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska; powierzchnia ograniczająca została przedstawiona na rysunku planu za pomocą poziomicy – linii łączących punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na takiej samej wysokości nad poziomem morza. Dla obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających, zgodnie z rozporządzeniem, obowiązują poniższe ograniczenia:
 - wymiary obiektów budowlanych i naturalnych (w tym tymczasowych obiektów budowlanych), a także umieszczonych na nich urządzeń oraz urządzeń użytych w trakcie ich budowy bądź eksploatacji (np. dźwigów budowlanych) nie mogą naruszać wyznaczonych powierzchni ograniczających,
 - właściwy organ nadzoru nad lotnictwem może, w przypadkach niepowodujących powstania zagrożenia dla bezpieczeństwa statków powietrznych, udzielić zgody na odstępnie od określonych w rozporządzeniu wymogów dotyczących powierzchni ograniczających.

Dopuszczalne wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, w poszczególnych kartach terenów, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska;

b) na obszarze objętym planem zabrania się:

- budowy lub rozbudowy obiektów, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków,
- hodowania ptaków stanowiących zagrożenie dla ruchu lotniczego;

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 ulicę zbiorczą – J. Waszyngtona oraz planowaną ulicę zbiorczą – Nową Węglową;
- 2) realizacja zabudowy na obszarze objętym planem jest warunkowana sukcesywną przebudową układu ulicznego Śródmieścia:
 - a) rozbudową ulicy zbiorczej – J. Waszyngtona – docelowo dwie jezdnie po dwa pasy ruchu (Z 2/2);
 - b) budową ulicy zbiorczej – Nowej Węglowej, wyprowadzającej ruch ze Śródmieścia w kierunku ul. Janka Wiśniewskiego – docelowo dwie jezdnie 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) budowa ulicy zbiorczej – Nowej Węglowej (15 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2) – docelowo dwie jezdnie po dwa pasy ruchu (Z 2/2);
- b) rozbudowa ulicy zbiorczej – J. Waszyngtona (16 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2) – docelowo dwie jezdnie po dwa pasy ruchu (Z 2/2);
- c) budowa ulicy lokalnej (18 KD-L 1/2);
- d) przebudowa ulic lokalnych – S. Żeromskiego (20 KD-L 1/2), Św. Wojciecha (22 KD-L 1/2);
- e) przebudowa ulicy dojazdowej – Węglowej (25 KD-D 1/2);
- f) budowa ciągów pieszo-jezdnych (26-27 KD-X);
- g) budowa ciągu pieszo – rowerowego i pieszego z towarzyszącą zielenią urządzoną (tereny: 28 KD-X/ZP, 29 KD-X,ZP);
- h) budowa i urządzenie tras rowerowych oznaczonych na rysunku planu, w tym Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10, biegnącej w obszarze planu wzdłuż ulic: J. Waszyngtona oraz Nowej Węglowej;
- i) budowa ogólnodostępnych parkingów towarzyszących zespołom usługowym w formie parkingów podziemnych lub budynków parkingowych wielokondygnacyjnych;

5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:

- a) dla nowoprojektowanej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - dla obiektów usług nauki i szkolnictwa wyższego, usług oświaty i wychowania oraz usług sportu i rekreacji – zgodnie z zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- b) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. d:
 - min. 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
 - dla usług – nie ustala się,
 - w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 5 lit. a;
- c) dla nowoprojektowanej zabudowy na obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków:
 - 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 0-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 0-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur;
- d) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej, objętej ochroną konserwatorską lub położonej na obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków:
 - min. 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
 - dla usług – nie ustala się,
 - w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 5 lit. c;
- e) przy obliczaniu wymaganej / dopuszczalnej liczby miejsc postojowych określonej w pkt 5 lit. a, b, c lub d należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;

- f) 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;
- 6) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe:
 - dla projektowanej zabudowy – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,
 - dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy – min. 0,2 miejsca na 1 mieszkanie;
 - b) obiekty usług i administracji (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biura) – min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
 - c) obiekty usług oświaty i wychowania, usług nauki i szkolnictwa wyższego – min. 3 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki;
 - d) obiekty usług sportu i rekreacji – zgodnie z zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - e) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
 - f) dopuszcza się korekty powyższych wskaźników w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 7) 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 rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem):
 - a) na obszarze objętym planem znajduje się kolektor kanalizacji sanitarnej o przekroju 800/1200 mm (rejon ul. Janka Wiśniewskiego) o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacyjnego. W strefach ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej (wskazanych informacyjnie na rysunku planu) – 5,0 m po obu stronach od osi kolektora, zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację kolektora – wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci.

Dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu kolektora – zmiana jego lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej (wskazanych informacyjnie na rysunku planu);

- b) warunkiem przejęcia zwiększonej ilości ścieków z obszaru objętego planem, przekraczającej możliwości wydajnościowe istniejącej przepompowni położonej przy ul. Hryniewickiego, jest modernizacja przepompowni w zakresie wydajności wraz z przebudową części nadziemnej lub wyprzedzająca realizacja nowej przepompowni „PS Śródmieście”, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego;
- 3) odprowadzanie wód opadowych:
- a) z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem); dopuszcza się zagospodarowanie wód na terenie;
 - b) z terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej – zagospodarować w granicach własnych działek, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się, na warunkach określonych przez gestora sieci (które mogą przewidywać konieczność retencji), odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);
 - c) na obszarze objętym planem znajdują się miejskie kanały deszczowe o podstawowym znaczeniu dla miejskiej kanalizacji deszczowej odprowadzające wody opadowe do basenów portowych i do Zatoki Puckiej. W strefie ich lokalizacji zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na ich trwałość i prawidłową eksploatację. Wszelkie działania inwestycyjne w strefie 4,0 m po obu stronach kanałów należy uzgodnić z gestorem sieci. Dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;

4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);

- a) na obszarze objętym planem znajduje się gazociąg średniego ciśnienia DN100 ze strefą kontrolowaną o szerokości 1 m, w obrębie której nie należy podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu – wszelkie działania inwestycyjne dotyczące strefy kontrolowanej należy uzgodnić z gestorem sieci.

Dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy kontrolowanej (wskazanych informacyjnie na rysunku planu);

5) zaopatrzenie w ciepło:

- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub z innych nieemisyjnych źródeł ciepła;

b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła w przypadku:

- obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
- obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni wprowadzenie danego źródła ciepła – źródło będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;

c) na obszarze objętym planem znajduje się główna magistrala ciepłownicza 2xDN600 (rejon ul. Janka Wiśniewskiego) o podstawowym znaczeniu dla miejskiej gospodarki cieplnej. W strefach ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej (wskazanych informacyjnie na rysunku planu) – 5,0 m od osi wyżej wymienionej magistrali, 2,0 m (zgodnie z rysunkiem planu) od pozostałych przewodów o wysokich parametrach, zakazuje się działalności mogącej zagrozić trwałości ciepłociągów – wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci.

Dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu ciepłociągów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej (wskazanych informacyjnie na rysunku planu);

6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;

a) na obszarze objętym planem znajduje się fragment napowietrznej stacji GPZ 110kV/15kV „Gdynia Port” wraz z linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według obowiązujących przepisów (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów); szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji GPZ mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej; na rysunku planu wskazano informacyjnie strefy ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości 40 m – po 20 m od osi linii); działania inwestycyjne w granicach tych stref winny być uzgodnione z gestorem sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się skablowanie linii energetycznych oraz zmianę ich przebiegu w uzgodnieniu z gestorem sieci – kablowanie linii lub zmiana jej przebiegu będą wiązały się ze zmianą granic lub szerokości strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanej informacyjnie na rysunku planu;

b) 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;

c) stacje transformatorowe:

- istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej,
- nowoprojektowane – ustala się realizację wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektroenergetyczną projektowanych obiektów budowlanych; ostateczną liczbę, szczegółową lokalizację oraz typ stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 6 kondygnacji lub 20,0 m; lokalizacja stacji na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków (zgodnie

z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1); przy ocenie oddziaływania na środowisko projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacji nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;

- 8) gospodarka odpadami: 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, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, równoległe do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia;
 - b) określone w kartach terenów 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

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;
- 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; w miejscach nieopisanych na mapie rzędnymi, rzędną terenu należy obliczyć przez interpolacje; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu; wysokość może być również określana w wartościach bezwzględnych w odniesieniu do poziomu morza;
 - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do dopuszczalnej liczby kondygnacji należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 1/3 powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
- 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 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), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 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), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
- 6) „**zabudowie pierzejowej**” – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż obowiązujących lub w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;
- 7) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (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 vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 9) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą 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 1107

1) POWIERZCHNIA – 1,01 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – 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;

b) na terenie ustala się realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych 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) intensywność zabudowy – do 2,5;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 5 kondygnacji i do 22,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 25,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,

- w pierzei ulicy 18 KD-L 1/2 oraz w narożniku ulic 18 KD-L 1/2 i 15 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – wysokość elewacji frontowej do 6 kondygnacji i do 25,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 28,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,

- od strony terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej zespołu dawnej osady rybackiej „Na Piaskach” – wysokość elewacji frontowej do 4 kondygnacji i do 18,5 m n.p.m.; dopuszcza

- się podwyższenie zabudowy do 22,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
- od strony ciągu pieszo-rowerowego 28 KD-X/ZP – do 4 kondygnacji i do 18,5 m n.p.m., przy spełnieniu warunku zawartego w pkt 5 lit. g,
 - 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,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: 15 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Nowa Węglowa oraz 18 KD-L 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu);
- d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
- f) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- g) dla zabudowy lokalizowanej od strony ciągu pieszo-rowerowego 28 KD-X/ZP ustala się wymóg zachowania prześwitów pomiędzy budynkami, stanowiących otwarcia widokowe w kierunku wewnątrz kwartałów zabudowy, o łącznej szerokości min. 25% długości terenu 01 U mierzonej od strony ciągu pieszo-rowerowego;
- h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
- i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m², z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu);
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - b) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 8.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy 18 KD-L 1/2;
 - b) realizacji 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 5-6;
 - 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) zasady zagospodarowania tymczasowego: do czasu realizacji zabudowy usługowej zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się adaptację istniejącego obiektu bazy transportowej, położonego przy ul. Węglowej, z możliwością jego przebudowy lub rozbudowy; ustalone w pkt 5 niniejszej karty terenu zapisy dotyczące linii zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz zapisy dotyczące realizacji szpalerów drzew, dojazdu nie dotyczą przebudowy lub rozbudowy obiektu bazy transportowej.

2. KARTA TERENU O NUMERZE 02

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

1) POWIERZCHNIA – 0,79 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

a) funkcje wyłączone:

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. T. Wendy oraz wzdłuż projektowanych ulic, występują 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 5.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 5:
- Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek biurowy, ul. Węglowa 22.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 3,5;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 5 kondygnacji i do 22,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 25,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
- w pierzei ulic: 18 KD-L 1/2 i T. Wendy (poza granicami planu) oraz w narożniku przy skrzyżowaniu ulic: T. Wendy, Portowej i Św. Piotra – wysokość elewacji frontowej do 6 kondygnacji i do 25,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 28,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
- w narożniku przy skrzyżowaniu ulic: T. Wendy, Portowej i Św. Piotra dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 58,5 m n.p.m., na powierzchni nieprzekraczającej 750 m² powierzchni zabudowy, pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do linii rozgraniczających ul. T. Wendy na odległość co najmniej 10,0 m, a stosunku do linii rozgraniczających ciągu pieszego 29 KD-X/ZP na odległość co najmniej 5,0 m,
- od strony ciągu pieszo-rowerowego 28 KD-X/ZP – do 4 kondygnacji i do 18,5 m n.p.m., przy spełnieniu warunku zawartego w pkt 5 lit. g,
- dachy płaskie, form dachów lokalnych dominant architektonicznych nie określa się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;

c) linie zabudowy:

- obowiązujące linie zabudowy – 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 ulic: 18 KD-L 1/2, T. Wendy (poza granicami planu) oraz od strony ciągu pieszego 29 KD-X,ZP – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu);
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
 - f) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
 - g) dla zabudowy lokalizowanej od strony ciągu pieszo-rowerowego 28 KD-X/ZP ustala się wymóg zachowania prześwitów pomiędzy budynkami, stanowiących otwarcia widokowe w kierunku wewnątrz kwartałów zabudowy, o łącznej szerokości min. 25% długości terenu 02 U/MW3 mierzonej od strony ciągu pieszo-rowerowego;
 - h) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 02 U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniającego realizację niezbędnych 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 porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m², z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
 - d) w przypadku realizacji zamierzenia budowlanego obejmującego cały teren 02 U/MW3, minimalnej szerokości frontu działek i kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego nie ustala się – podział geodezyjny wynikać będzie z projektu zagospodarowania terenu.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;
 - c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 8.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 18 KD-L 1/2;
 - b) realizacji 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 5-6;
 - d) na terenie zlokalizowana jest stacja transformatorowa SN/nn, (oznaczona symbolem E na rysunku planu) – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. c;
 - 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 58,5 m n.p.m.) winny

zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

3. KARTA TERENÓW O NUMERACH 03-05

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 03 – 0,16 ha
- b) teren nr 04 – 0,11 ha
- c) teren nr 05 – 0,15 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U,MN1 – ZABUDOWA USŁUGOWA, ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Węglowej oraz wzdłuż projektowanych ulic, występują / 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 5;
- c) na terenie 03 U,MN1 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 terenach 03-05 U,MN1 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu dawnej osady rybackiej „Na Piaskach”, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4;
- b) na terenach 03-05 U,MN1 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 5:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 10,
 - ii) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 12,
 - iii) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 16,
 - iv) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 18,
 - v) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 20,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 20A,
 - Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 14.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - dla obiektów objętych ochroną konserwatorską – wysokość odpowiadająca wysokości istniejących budynków, dachy zgodne z geometrią istniejących dachów,
 - dla nowoprojektowanej zabudowy – do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu, dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych spadkach połaci dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°– 45°, dopuszcza się dachy płaskie budynków parterowych oraz parterowych części budynków o powierzchni do 25 m²;
- c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- f) ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy tradycyjnej; zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, beżu, popielu lub wynikającej z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: cegła, drewno;

- 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) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - k) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 450 m², z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu);
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) 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 4;
 - b) w rejonie terenów 04-05 U,MN1 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;
 - c) tereny znajdują się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 8.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 25 KD-D 1/2 – Węglowa i/lub ciągów pieszo-jezdných 26-27 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA – 0%.**
- 10) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

4. KARTA TERENU O NUMERZE 06

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

1) **POWIERZCHNIA – 0,38 ha**

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

U,MW1 – ZABUDOWA USŁUGOWA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
- b) funkcja adaptowana – adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: T. Wendy i Węglowej oraz wzdłuż projektowanych ulic, występują / 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 5.

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

- a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 5:
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) budynek biurowy, ul. Węglowa 11,
 - ii) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 15.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 3 kondygnacji i do 10,0 m,
 - dla obiektów objętych ochroną konserwatorską – wysokość odpowiadająca wysokości istniejących budynków,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
 - 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) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- ## 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m², z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu);
 - b) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.
- ## 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują przepisy 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 4;
 - c) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;
 - d) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 8.
- ## 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy 25 KD-D 1/2 – Węglowa;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- ## 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
- ## 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. KARTA TERENU O NUMERZE 07

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

1) POWIERZCHNIA – 0,94 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: T. Wendy, Św. Piotra, oraz J. Waszyngtona występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 4,0;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 5 kondygnacji i do 22,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 26,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość co najmniej 1,5 m, a od strony ulic T. Wendy, Św. Piotra, J. Waszyngtona i ciągu pieszo-rowerowego planowanego wzdłuż północnej granicy terenu 07 U/MW3 (poza granicami planu) do 29,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu 5-tej kondygnacji, na odległość co najmniej 1,5 m,
 - w narożniku ulic: T. Wendy i Św. Piotra – wysokość elewacji frontowej do 6 kondygnacji i do 26,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 58,5 m n.p.m., na powierzchni nieprzekraczającej 750 m² powierzchni zabudowy, pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do linii rozgraniczających ul. Św. Piotra na odległość co najmniej 10,0 m, a stosunku do linii rozgraniczających ul. T. Wendy na odległość co najmniej 5,0 m,
 - dachy płaskie, form dachów lokalnych dominant architektonicznych nie określa się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: Św. Piotra, J. Waszyngtona oraz od strony ul. T. Wendy na szerokości działki nr 113 – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się sytuowanie ściany projektowanego budynku przy wspólnej granicy działek nr 1281/111 i nr 1282/111, przylegającej do ściany istniejącego lub projektowanego budynku na działce sąsiedniej,
 - dopuszcza się odstąpienie od nieprzekraczalnej linii zabudowy pierzejowej od strony ul. Św. Piotra przy wspólnej granicy działek nr 1282/111 i 1205/111, na maksymalnej długości 7,0 m na każdej z ww. działek;
- 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 nowego zespołu zabudowy na terenie 07 U/MW3, którego wysokość zabudowy przekracza 29,5 m n.p.m. (obszar działek nr 113, 1282/111), jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniającego realizację niezbędnych 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) 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;
- h) 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;
- i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

- j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2; dopuszcza się realizację terenów zieleni, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt. 1, wewnątrz budynków w postaci oranżerii (ogrodów zimowych), na powierzchni nieprzekraczającej 25% wymaganej powierzchni terenów zieleni.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m², 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 obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;
 - c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 8.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulicy 19 KD-L 1/2 – Św. Piotra;
 - b) realizacji zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych zostanie określony w umowie między zarządcą drogi, a investorem inwestycji niedrogowej wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - 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 58,5 m n.p.m.) winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

6. KARTA TERENU O NUMERZE 08

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

1) **POWIERZCHNIA – 0,92 ha**

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

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

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
 - b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: Portowej, Św. Piotra, S. Żeromskiego oraz Św. Wojciecha występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5.

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

- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;

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

- Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Św. Piotra 19,

- Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Portowa 3,

ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Portowa 5,

iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Portowa 6,

iv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Portowa 7,

v) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Portowa 9,

vi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Portowa 11,

vii) kamienica mieszkalna, ul. S. Żeromskiego 4,

- Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:

i) budynek mieszkalny, ul. Św. Piotra 23,

ii) kamienica mieszkalna, ul. S. Żeromskiego 4A,

iii) budynek mieszkalny, ul. S. Żeromskiego 6,

iv) kamienica mieszkalna, ul. S. Żeromskiego 6A,

v) kamienica mieszkalna, ul. S. Żeromskiego 8,

vi) kamienica mieszkalna, ul. S. Żeromskiego 10.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – nie ustala się;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- w pierzei ul. Portowej – wysokość elewacji frontowej 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,

- w narożniku ulic: Portowej i Św. Piotra – wysokość elewacji frontowej 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,

- w pierzei ul. Św. Piotra – wysokość elewacji frontowej 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,

- w pierzei ul. S. Żeromskiego – 4 kondygnacje i 15,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 18,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,

- w pierzei ul. Św. Wojciecha oraz wewnątrz kwartału zabudowy w obrębie wyznaczonych linii zabudowy – wysokość odpowiadająca wysokości istniejących budynków,

- dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;

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 z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2,

- zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: Portowej, Św. Piotra, S. Żeromskiego oraz Św. Wojciecha – zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy pierzejowej od strony ul. Św. Piotra przy wspólnej granicy działek nr 1142/129 i 125, na maksymalnej długości 7,0 m na każdej z ww. działek, stanowiące wycofanie ściany budynku,

- dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu);
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72, dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
 - g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
 - h) 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;
 - i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - k) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - l) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2; ustalony w § 7 ust. 2 pkt. 1 wymóg realizacji placów zabaw dla dzieci w ramach zieleni nie dotyczy nowoprojektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych w obrębie działek nr 124, 165, 157, 1347/156, 1348/156.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m², 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 obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;
 - c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 8.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 19 KD-L 1/2 – Św. Piotra, 20 KD-L 1/2 – S. Żeromskiego, 21 KD-L 1/2 – Św. Wojciecha;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

7. KARTA TERENU O NUMERZE 09

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

1) **POWIERZCHNIA** – 0,10 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

U – 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

- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 5:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
- i) budynek biurowy, ul. Portowa 13/15.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność, gabaryty i linie zabudowy – adaptacja zabytkowego obiektu, ewentualne uzupełnienia zabudowy – w dostosowaniu do wymagań właściwego konserwatora zabytków dotyczących obiektów realizowanych w otoczeniu obiektu zabytkowego;
- b) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
- d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- e) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
- b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;
- c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 8.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od ulicy 21 KD-L 1/2 – Św. Wojciecha (istniejącym wjazdem poprzez teren 08 U/MW3);
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. KARTA TERENU O NUMERZE 10

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

1) POWIERZCHNIA – 0,93 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
- b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: S. Żeromskiego, Św. Piotra, J. Waszyngtona oraz Św. Wojciecha występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 5:
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
- i) kamienica mieszkalna, ul. J. Waszyngtona 12,
- ii) budynek mieszkalny, ul. S. Żeromskiego 1,

- iii) budynek mieszkalny, ul. S. Żeromskiego 3,
 - Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
- i) kamienica mieszkalna, ul. Św. Piotra 11,
- ii) kamienica mieszkalna, ul. Św. Piotra 13,
- iii) kamienica mieszkalna, ul. Św. Piotra 15,
- iv) kamienica mieszkalna, ul. J. Waszyngtona 14,
- v) budynek mieszkalny, ul. J. Waszyngtona 14A / S. Żeromskiego 5A,
- vi) kamienica mieszkalna, ul. J. Waszyngtona 22,
- vii) budynek mieszkalny, ul. S. Żeromskiego 15A.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - w pierzei ul. S. Żeromskiego – wysokość elewacji frontowej 4 kondygnacje i 15,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 18,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - w pierzei ul. Św. Piotra – wysokość elewacji frontowej 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - w pierzei ulic: J. Waszyngtona i Św. Wojciecha – wysokość elewacji frontowej 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
 - w narożnikach ulic S. Żeromskiego i Św. Wojciecha oraz ulic Św. Wojciecha i J. Waszyngtona – wysokość elewacji frontowej 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 28,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
 - dachy płaskie, form dachów dominant architektonicznych nie określa się;
- 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 z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: S. Żeromskiego, Św. Piotra, J. Waszyngtona oraz Św. Wojciecha,
 - dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy pierzejowej od strony ul. Żeromskiego na szerokości działek nr 1140/122, 176 oraz od strony ul. Waszyngtona przy wspólnej granicy działek nr 728/179, 729/ 179, 731/181,
 - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu);
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
- f) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;

- g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
 - h) 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;
 - i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - k) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - l) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2; ustalony w § 7 ust. 2 pkt. 1 wymóg realizacji placów zabaw dla dzieci w ramach zieleni nie dotyczy nowoprojektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych w obrębie działek nr 1249/175, 1250/175.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m², 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 obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;
 - c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 8.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 16 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – J. Waszyngtona (poprzez istniejące wjazdy do kwartału zabudowy wskazane orientacyjnie na rysunku planu), 20 KD-L 1/2 – S. Żeromskiego, 22 KD-L 1/2 – Św. Wojciecha;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) warunkiem realizacji nowej zabudowy w pierzei ul. Św. Wojciecha jest realizacja ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Św. Wojciecha – od strony terenu 10 U/MW3, rekompensujących w znacznej części ubytek miejsc postojowych na terenie działek nr: 189, 190, 191 – w uzgodnieniu z zarządcą drogi; zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych dla wód opadowych, umożliwiających ich przesiąkanie do gruntu w sposób zapewniający dalszy wzrost istniejących drzew w warunkach miejskich;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

9. KARTA TERENU O NUMERZE 11

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

1) **POWIERZCHNIA** – 1,25 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

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

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
 - b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;

- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: Św. Wojciecha, S. Żeromskiego, H. Derdowskiego oraz pl. Kaszubskiego, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DOBR KULTURY

- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 5:
- budynek mieszkalny położony w Gdyni przy Placu Kaszubskim 7 a/b wraz z działką – wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1262, decyzją PWKZ.R4190-39/7654-5/2005 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 27 grudnia 2005 r., Nr w rejestrze 1768;
- c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 5:
- Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
- i) kamienica mieszkalno – usługowa, pl. Kaszubski 1,
ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Św. Wojciecha 7,
- Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
- i) kamienica mieszkalno – usługowa, pl. Kaszubski 3,
ii) kamienica mieszkalno – usługowa, pl. Kaszubski 5,
iii) kamienica mieszkalno – usługowa, pl. Kaszubski 11,
iv) kamienica mieszkalno – usługowa, pl. Kaszubski 13;
- d) dopuszcza się korektę wysokości dachu kamienicy mieszkalno – usługowej, pl. Kaszubski 1 w celu uzyskania normatywnej wysokości użytkowej pomieszczeń na poddaszu, przy zachowaniu istniejącej wysokości zwieńczenia elewacji – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- w pierzei pl. Kaszubskiego i ul. H. Derdowskiego – wysokość elewacji frontowej 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - w narożniku pl. Kaszubskiego i ul. H. Derdowskiego dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokość zabudowy do 36,0 m,
 - w pierzei ulic: Św. Wojciecha i S. Żeromskiego – wysokość elewacji frontowej 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - wysokość zabudowy wewnątrz kwartału zabudowy, w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonej na rysunku planu – do 12,0 m,
 - w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
 - dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych; form dachów dominant architektonicznych nie określa się;
- c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: Św. Wojciecha, S. Żeromskiego oraz pl. Kaszubskiego;

- d) w obrębie wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków na działkach przy ich wspólnej granicy dla działek:
 - nr 1371/209 i nr 1368/232,
 - nr 1373/209 i nr 1367/232,
 - nr 1125/231 i nr 1367/232;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - g) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
 - h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
 - i) 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;
 - j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - k) na terenie ustala się lokalizację głównych ciągów pieszych poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny wskazany na rysunku planu), które wraz z sąsiednimi terenami tworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
 - l) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - m) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - n) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m², z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu oraz wydzielenia geodezyjnych polegających na regulacji granic nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej);
 - b) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;
 - c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 8.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic: 20 KD-L 1/2 – S. Żeromskiego, 21 KD-L 1/2 – Św. Wojciecha, 23 KD-L 1/2 – H. Derdowskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu istniejącego gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4 lit. a;

- d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu istniejącego ciepłociągu o wysokich parametrach – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. c;
- e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 10) INNE ZAPISY

- a) zasady zagospodarowania tymczasowego: do czasu realizacji zabudowy usługowo-mieszkaniowej lub usługowej zgodnej z ustaleniami planu dopuszcza się adaptację istniejącego obiektu Pomorskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. wraz z zapleczem parkingowym, położonego przy ul. Żeromskiego 18, z możliwością przebudowy lub rozbudowy z ograniczeniem do obiektów parterowych; ustalone w pkt 5 niniejszej karty terenu zapisy dotyczące linii zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą przebudowy lub rozbudowy ww. obiektu oraz jego zaplecza.

10. KARTA TERENU O NUMERZE 12

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – zabudowa usługowa z uzupełniającą funkcją mieszkaniową stanowiącą do 20% powierzchni całkowitej budynku

a) funkcje wyłączone:

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: S. Żeromskiego oraz H. Derdowskiego, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 5:
- Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
- i) budynek użyteczności publicznej, ul. Derdowskiego 8/12.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność, gabaryty i linie zabudowy – adaptacja zabytkowego obiektu; dopuszcza się nadbudowę niższej części budynku od strony ul. S. Żeromskiego do wysokości części budynku od strony ul. H. Derdowskiego przy spełnieniu poniższych warunków:
- ochronie zachowawczej podlega budynek pięciokondygnacyjny od strony ul. H. Derdowskiego,
 - ochronie podlega budynek hali sportowej od strony ul. S. Żeromskiego, z możliwością wprowadzenia nowej, wyższej kubatury, w sposób wyraźnie odrębny, z pozostawieniem murów obwodowych hali sportowej i charakterystycznych elementów bryły, w tym wspornikowego zwieńczenia,
 - należy uwzględnić ochronę detalu architektonicznego takiego jak: faktura elewacji z cegły silikatowej, indywidualnie projektowana stolarka drzwiowa i okienna,
 - należy rozważyć uskokowe cofnięcie górnych kondygnacji budynku od strony ul. S. Żeromskiego, nawiązując do przedwojennych przepisów budowlanych,
 - ze względu na złożoność inwestycji konieczne jest uzgodnienie projektu pod względem konserwatorskim na etapie koncepcji wraz z ukazaniem projektowanej zabudowy w zestawieniu z innymi budynkami w sąsiedztwie;

- b) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
 - d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - e) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - f) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;
 - c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 8.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 23 KD-L 1/2 – H. Derdowskiego, 20 KD-L 1/2 – S. Żeromskiego (istniejącym wjazdem poprzez teren 11 U/MW3);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu istniejącego gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4 lit. a;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

11. KARTA TERENU O NUMERZE 13

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

1) **POWIERZCHNIA** – 0,49 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

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

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
 - b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, położona przy ul. J. Waszyngtona 28-30.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: J. Waszyngtona, Św. Wojciecha, S. Żeromskiego oraz H. Derdowskiego, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 5:
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) budynek mieszkalny, szeregowy, ul. J. Waszyngtona 28-30,
 - ii) kamienica mieszkalna, ul. J. Waszyngtona 32 / H. Derdowskiego 2.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - w pierzei ul. Św. Wojciecha i wzdłuż ul. S. Żeromskiego – wysokość elewacji frontowej 5 kondygnacji i 18,0 m; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem

- wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
- w narożniku ulic: Św. Wojciecha i J. Waszyngtona – 5 kondygnacji i 18,0 m,
 - w pierzei ulic H. Derdowskiego i J. Waszyngtona – wysokość odpowiadająca wysokości istniejących budynków,
 - dachy płaskie; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
- 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 z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: Św. Wojciecha, J. Waszyngtona, H. Derdowskiego,
 - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu);
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72, dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
- f) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
- h) 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;
- i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- k) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- l) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m², z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu);
 - b) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;
 - c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 8.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 16 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – J. Waszyngtona, 20 KD-L 1/2 – S. Żeromskiego, 22 KD-L 1/2 – Św. Wojciecha, 24 KD-L 1/2 – H. Derdowskiego;

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu istniejącego ciepłociągu o wysokich parametrach – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. c;
 - d) na terenie zlokalizowana jest stacja transformatorowa SN/nn, (oznaczona symbolem E na rysunku planu) – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. c;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. KARTA TERENU O NUMERZE 14

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

1) POWIERZCHNIA – 0,53 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UO,UN,US – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA, USŁUGI NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO, USŁUGI SPORTU I REKREACJI

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: S. Żeromskiego oraz H. Derdowskiego, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 5:
 - Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) budynek mieszkalny, ul. S. Żeromskiego 25.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość odpowiadająca wysokości istniejących budynków,
 - dla nowoprojektowanej zabudowy usług sportu i rekreacji – do 18,0 m,
 - dachy płaskie;
- c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- f) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m², z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
- b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7;
- c) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 8.

- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy 20 KD-L 1/2 – S. Żeromskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu istniejącego ciepłociągu o wysokich parametrach – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. c;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. KARTA TERENÓW O NUMERACH 15-17 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **15** – 4,98 ha
- b) teren nr **16** – 1,00 ha
- a) teren nr **17** – 0,86 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

15 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Nowa Węglowa

16 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. J. Waszyngtona

17 KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. T. Wendy

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) na terenie 16 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 obejmuje się ochroną zachowawczą szpaler drzew oznaczony na rysunku planu;
- b) na terenie 16 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- c) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) część terenu 16 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenach 15 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 i 17 KD-Z 1/2 znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 5:
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) wiadukt portowy nr 4.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) dla ulicy 15 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – 30,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla ulicy 16 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – 30,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dla ulicy 17 KD-Z 1/2 – 29,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) na terenie 15 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej o podstawowym znaczeniu dla miejskiej systemu kanalizacyjnego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2 lit. a;
- b) na terenach 15-16 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu istniejącej głównej magistrali ciepłowniczej o podstawowym znaczeniu dla miejskiej gospodarki ciepłej oraz z przebiegu istniejącego ciepłociągu o wysokich parametrach – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. c;
- c) na terenie 15 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z lokalizacji istniejącej napowietrznej stacji GPZ 110kV/15kV „Gdynia Port” oraz z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
- d) na terenach 16 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 i 17 KD-Z 1/2 planowany jest przebieg podziemnej linii kablowej 110 kV;

- e) na terenie 15 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 zlokalizowana jest stacja transformatorowa SN/nm, (oznaczona symbolem E na rysunku planu) – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. c; konieczna jest zmiana lokalizacji stacji poza linie rozgraniczające terenu 15 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 lub jej likwidacja – w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 8) INNE ZAPISY
- a) na terenach 15-16 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 i 17 KD-Z 1/2 przewidzieć trasę rowerową – Hanzeatycką Trasę Rowerową R-10, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu; szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - b) części terenów 15-16 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 i 17 KD-Z 1/2 znajdują się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - c) część terenu 16 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - e) 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 4;
 - f) na części terenu 15 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 występuje infrastruktura kolejowa oraz w sąsiedztwie tego terenu występują obszary kolejowe z infrastrukturą kolejową – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6;
 - g) w rejonie terenów występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7.

14. KARTA TERENÓW O NUMERACH 18-24 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **18** – 0,23 ha
- b) teren nr **19** – 0,25 ha
- c) teren nr **20** – 0,55 ha
- d) teren nr **21** – 0,14 ha
- e) teren nr **22** – 0,15 ha
- f) teren nr **23** – 0,19 ha
- g) teren nr **24** – 0,14 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

18 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA

19 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Św. Piotra

20 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. S. Żeromskiego

21 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Św. Wojciecha

22 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Św. Wojciecha

23 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. H. Derdowskiego

24 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. H. Derdowskiego

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) na terenie 22 KD-L 1/2 obejmuje się ochroną zachowawczą szpalery drzew oznaczone na rysunku planu;
- b) na terenach 19-21 KD-L 1/2, 23-24 KD-L 1/2 należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- c) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) tereny 21 KD-L 1/2 i 23 KD-L 1/2 oraz część terenów 19 KD-L 1/2, 20 KD-L 1/2 i 24 KD-L 1/2, położone są w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) dla ulicy 18 KD-L 1/2 – min. 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla ulicy 19 KD-L 1/2 – min. 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dla ulicy 20 KD-L 1/2 – min. 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- d) dla ulicy 21 KD-L 1/2 – min. 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- e) dla ulicy 22 KD-L 1/2 – min. 18,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) dla ulicy 23 KD-L 1/2 – min. 21,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- g) dla ulicy 24 KD-L 1/2 – min. 20,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) na terenie 18 KD-L 1/2 planowany jest przebieg podziemnej linii kablowej 110 kV;
- b) na terenie 20 KD-L 1/2 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu istniejącego ciepłociągu o wysokich parametrach – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. c;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.

8) INNE ZAPISY

- a) na terenie 18 KD-L 1/2 przewidzieć trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
- b) na terenie 20 KD-L 1/2 dopuszcza się adaptację istniejącego nadwieszenia zabudowy nad ulicą – łącznika pomiędzy zabudową na terenach 12 U/MW3 i 14 UO,UN,US;
- c) na terenie 23 KD-L 1/2 dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących nadwieszów zabudowy nad pasem drogowym z zakazem ich rozbudowy lub nadbudowy;
- d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- e) 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 4;
- f) w rejonie terenów występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7.

15. KARTA TERENU O NUMERZE 25

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

1) POWIERZCHNIA – 0,23 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Węglowa

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) na terenie obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu dawnej osady rybackiej „Na Piaskach”, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4;
- b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 5:
 - Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:

- i) budynek mieszkalny, ul. Węglowa 14.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.

8) INNE ZAPISY

- a) część terenu położona jest w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- 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 4;
- d) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7.

16. KARTA TERENÓW O NUMERACH 26-27

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren nr **26** – 0,03 ha
 - b) teren nr **27** – 0,02 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
26 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY
27 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) na terenach 26-27 KD-X ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu dawnej osady rybackiej „Na Piaskach”, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) dla ciągu pieszo-jezdnego 26 KD-X – min. 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla ciągu pieszo-jezdnego 27 KD-X – min. 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) 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 obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

17. KARTA TERENU O NUMERZE 28

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

- 1) POWIERZCHNIA – 0,17 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) 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; 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, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu; szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie ciągu pieszo-rowerowego jako dojazdu przeciwpożarowego i dojazdu dla służb techniczno-eksploatacyjnych;
 - c) część terenu położona jest w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - e) 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 4;
 - f) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7.

18. KARTA TERENU O NUMERZE 29

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1107

- 1) POWIERZCHNIA – 0,08 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X,ZP – CIĄG PIESZY, ZIELEŃ URZĄDZONA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) dopuszcza się wykorzystanie ciągu pieszego jako dojazdu przeciwpożarowego i dojazdu dla służb techniczno-eksploatacyjnych;
 - b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
 - d) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 7.

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru;
 - 7) obszary lokalizacji zabudowy niskiej (wysokości zabudowy określone w kartach terenów);
 - 8) ciągi usługowe w parterach;
 - 9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A;
 - 10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B;
 - 11) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C;
 - 12) granice strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dawnej osady rybackiej „Na Piaskach”;
 - 13) pojedyncze drzewa objęte ochroną zachowawczą;
 - 14) szpalery drzew objęte ochroną zachowawczą (lokalizacja orientacyjna);
 - 15) projektowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
 - 16) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
 - 17) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
 - 18) wjazdy do kwartałów zabudowy oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartałów: istniejące do zachowania / projektowane (wskazane orientacyjnie).

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

§ 15

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

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 18.03.2013 r. do 16.04.2013 r. Do projektu planu miejscowego złożonych zostało łącznie 9 uwag, wszystkie w ustawowym terminie (tj. do dnia 30.04.2013 r.).

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 10607/13/VI/U z dnia 7 maja 2013 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 5 uwzględnił w części, 4 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej, które wniosły następujące osoby:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Portowej 3 – data wpływu 12.04.13 r.
2. Studio Projekt WM – data wpływu 16.04.13 r.
3. Przedsiębiorstwo Budowlane „Górski” sp. z o.o. S.K.A. – data wpływu 17.04.13 r.
4. Józef Szczepan Brzeziński – data wpływu 24.04.13 r.
5. Morska Agencja Gdynia Sp. z o. o. – data wpływu 29.04.13 r.
6. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. Węglowej 13 – data wpływu 29.04.13 r.
7. Jan Denc – data wpływu 29.04.13 r.
8. Invest Komfort Spółka Akcyjna S.K.A. – data wpływu 30.04.13 r.
9. Hotel Hotton – data wpływu 30.04.13 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Portowej 3, wniosła o uwzględnienie następujących warunków dla planowanej ewentualnej zabudowy działek na 136 oraz 1142/129 KM 54:

- 1) zapewnienie dojazdu do zaplecza budynku przy ul. Portowej 3 z ulicy Św. Piotra, w celu spełnienia wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 roku, w zakresie dróg pożarowych (Dz. U. Nr 121 poz. 1139),
- 2) konieczność zmiany granic działki nr 130 KM 54 dla budynku przy ul. Portowej 3, do wielkości spełniającej wymagania działki budowlanej, zgodnie z Art. 209a Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz.2603 z 2004 roku),
- 3) konieczność wyznaczenia dla Wspólnoty Budynku przy ul. Portowej 3, miejsca na pojemniki do śmieci, „ ponieważ obecne wymiary działki nr 130 KM 54 nie pozwalają na ustawienie na niej takich pojemników. Odległość okien w budynku od granic działki jest mniejsza od 10,0 m. Pojemniki takie były, więc przed powstaniem Wspólnoty i są obecnie zlokalizowane na sąsiedniej działce nr 136 należącej do Miasta Gdynia. Dla Wspólnoty budynku przy ul. Portowej 3 problem powstanie z chwilą sprzedaży przez Miasto Gdynia działek 136 oraz 1142/129 KM 54 prywatnemu inwestorowi,
- 4) wniosła ponadto, aby w Planie Zagospodarowania uwzględniono również potrzebę miejsc parkingowych, stosownie do ilości gospodarstw domowych na tym obszarze. Powyższy Plan powinien, bowiem służyć również potrzebom mieszkańców żyjących w tej dzielnicy,
- 5) wysokość planowanej zabudowy przylegającej do istniejącej w rejonie ulic Portowej i Św. Piotra nie powinna przekraczać wysokości obecnie istniejących budynków, aby nie zaburzać ciągu kanałów wentylacyjnych i kominowych. W mieszkaniach są, bowiem użytkowane piece gazowe do podgrzewania wody, wymagające dobrej wentylacji.

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

Ad 2, 3) Uzasadnione jest dołączenie części gminnej działki nr 136 do działki nr 130, na której znajduje się budynek przy ul. Portowej 3. Uzupełniono rysunek planu o proponowane wydzielenie geodezyjne.

Ad 5) Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy przylegającej do istniejącej w rejonie skrzyżowania ulic Portowej i Św. Piotra wynosi 21,0 m z dopuszczeniem tolerancji +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokości do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich, co odpowiada wysokości budynku położonego przy ul. Portowej 3, którego wysokość od strony ul. Portowej wynosi ok. 20,0 m, natomiast wysokość kalenicy ok. 20,6 m – w związku z tym nie będzie przekraczać wysokości obecnie istniejących budynków.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Wg przepisów art. 12 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych „W przypadkach uzasadnionych warunkami lokalnymi, w szczególności architektonicznymi, droga pożarowa do budynków... ..może być poprowadzona w taki sposób, aby był zapewniony dostęp do:

- 1) 30 % obwodu zewnętrznego budynku, przy jego rozpiętości (największej szerokości) do 60 m,
- 2) 50 % obwodu zewnętrznego budynku, przy jego rozpiętości przekraczającej 60 m,
- 3) 100 % długości elewacji od frontu budynku, przy zabudowie pierzejowej...”

Ponieważ frontowa elewacja budynku w zabudowie pierzejowej przy ul. Portowej 3 posiada dostęp do drogi publicznej, w świetle ww. przepisów nie ma potrzeby zapewnienia wnioskowanego dojazdu do tego budynku przez przylegające działki gminne o nr: 136, 1142/129 i 1141/129. Biorąc pod uwagę potrzebę dostępu do zaplecza przyszłej zabudowy pierzejowej przy ul. Św. Piotra możliwa będzie realizacja przejazdu bramowego, który za zgodą właściciela terenu oraz ustanowieniu odpowiedniego prawa służebności będzie mógł służyć również, jako dojazd do zaplecza budynku położonego przy ul. Portowej 3. Z uwagi na uwarunkowania komunikacyjne wskazano na rysunku planu lokalizacji wjazdu do kwartału zabudowy oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartału.

Ad 4) Wielkość działki wnoszących uwagę nawet po jej powiększeniu nie pozwoli na realizację miejsc postojowych w liczbie odpowiadającej liczbie mieszkań. Realizacja nowej zabudowy nie powinna wpłynąć negatywnie na ilość wolnych miejsc parkingowych, gdyż ustalenia planu poprzez przyjęte optymalne wskaźniki parkingowe obligują do realizacji odpowiedniej liczby miejsc postojowych obsługujących zabudowę w obrębie poszczególnych terenów, racjonalnie uzasadnionej w śródmieściu. W związku z tym właściciel terenu będzie zobligowany do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w obrębie swojego terenu. Ponadto, poza obszarem planu w niedalekiej odległości, przy ul. Waszyngtona oraz u nasady Mola Rybackiego, planowane są wielopoziomowe parkingi na kilkaset samochodów. Będą one obsługiwać głównie zabudowę usługową, ale mogą być też użytkowane przez okolicznych mieszkańców.

2. Studio Projekt WM, wniosło o możliwość nadbudowy kamienicy przy pl. Kaszubskim 1, o jedną pełną kondygnację.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Przedmiotowy budynek ujęty jest w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków i w oparciu o opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków został objęty w planie ochroną konserwatorską „grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych”. Wnioskowana nadbudowa o jedną kondygnację użytkową nie uzyskała pozytywnej opinii MKZ. Budynek posiada wysoki nieużytkowany strych, w związku z tym ustalenia planu dopuszczają korektę wysokości dachu kamienicy mieszkalno – usługowej, pl. Kaszubski 1 w celu uzyskania normatywnej wysokości użytkowej pomieszczeń na poddaszu, przy zachowaniu istniejącej wysokości zwieńczenia elewacji – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków. Powyższy zakres dopuszczonych przekształceń uzyskał zgodę Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Przedsiębiorstwo Budowlane „Górski” sp. z o.o. S.K.A, wniosło następujące uwagi do projektu planu:

- 1) w § 7 ust.2 pkt.1 wniosło o dopuszczenie lokalizowania zielonych terenów rekreacyjnych wewnątrz budynku w postaci ogrodów zielonych umożliwiając wliczenie ich powierzchni do bilansu terenów zieleni,
- 2) w § 12 pkt 2. Definicja „powierzchni biologicznie czynnej: „należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający wegetację, a także 50% powierzchni tarasów, stropodachów, ścian zielonych, miejsc parkingowych, z taką strukturą, nie mniej jednak niż 5m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie”,
- 3) w § 13 w karcie terenu 07 U/MW3 w pkt. 5 — Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wniosło o modyfikację treści ppkt b) dotyczącą wysokości zabudowy oraz minimalnych odległości odsunięcia podwyższonych części budynku: „b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 5 kondygnacji i do 22,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 29,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej 1,5 m,
- w narożniku ulic: T. Wendy i Św. Piotra — wysokość elewacji, frontowej do 26,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 58,5 m n.p.m., na powierzchni nieprzekraczającej 750 m² powierzchni zabudowy, pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do linii rozgraniczających ul. Św. Piotra na odległość co najmniej 10,0 m, a stosunku do linii rozgraniczających ul. T. Wendy na odległość co najmniej 5,0 m,
- w pierzei ul. Św. Piotra dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 28,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość co najmniej 1,5 m,

Pozostała treść pkt 5 ppkt b) bez zmian,

4) w § 13 w karcie terenu 07 U/MW3 w pkt. 5 — Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wniosło o modyfikację treści ppkt e) dotyczącą powierzchni biologicznie czynnej:

e) powierzchnia biologicznie czynna- min. 10% powierzchni działki budowlanej.

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

Ad 1) Uwagę uwzględniono poprzez korektę zapisów planu w sposób dopuszczający na terenie 07 U/MW3 realizację terenów zieleni, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt. 1, wewnątrz budynków w postaci oranżerii (ogrodów zimowych), na powierzchni nieprzekraczającej 25% wymaganej powierzchni terenów zieleni.

Ad 3) Uwagę uwzględniono poprzez korektę parametrów dotyczących wysokości zabudowy na terenie 07 U/MW3 w następujący sposób: „b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 5 kondygnacji i do 22,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 26,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość co najmniej 1,5 m, a od strony ulic T. Wendy, Św. Piotra, J. Waszyngtona i ciągu pieszo-rowerowego planowanego wzdłuż północnej granicy terenu 07 U/MW3 (poza granicami planu) do 29,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu 5-tej kondygnacji, na odległość co najmniej 1,5 m,
- w narożniku ulic: T. Wendy i Św. Piotra – wysokość elewacji frontowej do 6 kondygnacji i do 26,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 58,5 m n.p.m., na powierzchni nieprzekraczającej 750 m² powierzchni zabudowy, pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do linii rozgraniczających ul. Św. Piotra na odległość co najmniej 10,0 m, a stosunku do linii rozgraniczających ul. T. Wendy na odległość co najmniej 5,0 m."

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Zastosowana w projekcie planu definicja powierzchni biologicznie czynnej jest zgodna z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. Proponowany zakres zmian definicji spowodowałoby niezgodność z przepisami ww. rozporządzenia, w związku z tym uwzględnienie uwagi nie jest zasadne.

Ad 4) Biorąc pod uwagę możliwą na terenie 07 U/MW3 bardzo wysoką intensywność wykorzystania terenu – do 4,0, co jest wartością przekraczającą dwukrotnie typowe, średnie wartości intensywności zabudowy w śródmieściu, przyjęte na poziomie od 1,5 do 2,5, ustalony w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 10% powierzchni działki budowlanej jest wymaganym niezbędnym minimum, w związku z tym utrzymano zapis projektu planu w brzmieniu: „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;”.

4. Józef Szczepan Brzeziński, wniósł następujące uwagi dotyczące terenu oznaczonego w projekcie planu, jako 10 U/MW3:

- 1) proponuje umieszczenie zapisu mówiącego o tolerancji +/- 1m przy określaniu wysokości dominanty u zbiegu ulic św. Wojciecha i Stefana Żeromskiego,
- 2) proponuje zwiększenia obszaru oddziaływania nieprzekraczalnej linii zabudowy wewnątrz kwartału jak na dołączonym rysunku,
- 3) proponuje jednocześnie przyjęcie kaskadowego obniżania zabudowy od dominanty u zbiegu ulic św. Wojciecha i Żeromskiego do wysokości 5 kondygnacji w środkowej części kwartału od strony ulicy Żeromskiego, zgodnie z dołączonym rysunkiem,

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

Ad 1) Uwagę uwzględniono poprzez korektę zapisów projektu planu dotyczących dopuszczalnych wysokości zabudowy na terenie 10 U/MW3 w narożniku ulic S. Żeromskiego i Św. Wojciecha oraz ulic Św. Wojciecha i J. Waszyngtona poprzez zwiększenie dopuszczonej wysokości podwyższenia zabudowy z 27,0 m do 28,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia.

Ad 2) Uwagę częściowo uwzględniono poprzez zwiększenie zasięgu nieprzekraczalnych linii zabudowy położonych w odległości ponad 13,0 m od linii rozgraniczających ul. Żeromskiego tj. do granicy działek nr 736/173 i 739/171. Proponowane przez wnoszącego uwagę zwiększenie zasięgu nieprzekraczalnych linii zabudowy uniemożliwiłoby realizację wymaganego dla nowoprojektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych programu w postaci terenów zieleni zawierających place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 3) Ustalone w projekcie planu podstawowe wysokości dla zabudowy lokalizowanej w pierzei ul. S. Żeromskiego – 4 kondygnacje i 15,0 m, z dopuszczeniem podwyższenia zabudowy do 18,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, zostały przyjęte jako kontynuacja parametrów historycznej zabudowy występującej w rejonie tej ulicy na wysokości terenów 08 i 10 U/MW3, biorąc pod uwagę również możliwości realizacji programu wymaganego w projekcie planu dla nowoprojektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych. Proponowane podwyższenie wysokości zabudowy do 6 kondygnacji mogłoby skutkować ograniczeniem możliwości realizacji wymaganego programu w postaci terenów zieleni zawierających place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne oraz pogorszeniem warunków nasłonecznienia wewnątrz kwartału.

5. Morska Agencja Gdynia Sp. z o. o., wniosła o wzięcie pod szczególną uwagę dalszy przebieg ciągu pieszo-rowerowego (28 KD-X/ZP) wchodzący w opracowanie planu obszaru 1108. Projektowany dalszy ciąg pieszy 28 KD-X/ZP, biegnący wzdłuż nieruchomości MAG Sp. z o. o. winien pozostawić odpowiedniej (aktualnej) szerokości pas jezdny na nieruchomości obiektów MAG, umożliwiający swobodny przejazd i wjazd wszelkich pojazdów na teren wewnętrzny obiektów MAG, stanowiący obecnie i w przyszłości plac parkingowo-manewrowy i wjazd/wyjazd z garażu podziemnego MAG. W związku z tym szerokość projektowanego pasa pieszego wzdłuż nieruchomości MAG (na planowanym obszarze 1108) nie może zachodzić poza aktualne granice działki MAG, gdzie taki ruch pojazdów właśnie się odbywa przy obecnie minimalnie możliwych szerokościach tego przejazdu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Uwaga nie dotyczy obszaru objętego projektem planu, zostanie rozpatrzona w trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Jana z Kolna i projektowanej Nowej Węglowej, obejmującego teren będący przedmiotem uwagi.

6. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. Węglowej 13, wniósł poważne zastrzeżenia w stosunku do statusu przypisanego do dz. 146/1 KM 119. Działka ta bezpośrednio graniczy z działką wspólnoty i od początku wybudowania budynku przy ul. Węglowej 13 (1937 r.) jak i po wojnie teren ten był przeznaczony dla mieszkańców tego budynku, jako teren rekreacyjny – m.in. pełnił rolę boiska do siatkówki i placu zabaw dla dzieci. Obecnie teren ten jest wykorzystywany, jako miejsce postojowe dla samochodów mieszkańców wspólnoty (37 mieszkań i 40 samochodów mieszkańców). Odebranie tej działki mieszkańcom spowoduje pozbawienie ich normalnego funkcjonowania w centrum Gdyni, zaznaczają, że teren od ponad 70 lat jest użytkowany przez mieszkańców wspólnoty. Nadanie statusu tej działce Bp może skutkować w przyszłości jej zabudową inwestycyjną, co byłoby nie do przyjęcia przez mieszkańców wspólnoty. Zwracają uwagę, że na stronę dz. 146/1 wychodzą okna o balkony mieszkańców, jest to strona południowa i przez cały dzień odpowiednio nasłoneczniona. W przypadku zabudowy tego terenu zostaną przyciemnione okna i balkony i na pewno nie zostanie spełniony warunek, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W związku z powyższymi uwagami proszą o nadanie dz. 146/1 statusu działki rekreacyjno-użytkowej dla użyteczności mieszkańców wspólnoty bez możliwości jej zabudowy ściśle związanej z terenem, na którym jest usytuowany budynek przy ul. Węglowej 13.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Budynek przy ul. Węglowej 13 położony jest na działce wydzielonej po obrysie budynku, na terenie przeznaczonym w projekcie planu pod zabudowę usługową, zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań. Mieszkańcy przedmiotowego budynku nie posiadają w obrębie swojej nieruchomości możliwości zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynku i obecnie realizują niezbędny program na dz. nr 145/1 zlokalizowanej pomiędzy budynkiem a nasypem ul. T. Wendy, na terenie bez możliwości realizacji samodzielnej nowej zabudowy. Biorąc pod uwagę powyższą sytuację ustalenia planu dopuszczają dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.

Działka nr 146/1 położona przy ul. Węglowej pomiędzy budynkami przy ul. Węglowej 13 i 15 posiada parametry samodzielnej działki budowlanej (pow. 600 m², dostęp do ul. Węglowej), dlatego w planie została przeznaczona pod zabudowę usługową, zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań.

Podnoszona kwestia zmiany statusu działki nr 146/1 nie dotyczy zakresu ustaleń planu miejscowego.

7. Jan Denc poinformował, że realizacja planu doprowadzi w kwartale pomiędzy ulicami: S. Żeromskiego, Św. Piotra, J. Waszyngtona, Św. Wojciecha do:

- 1) maksymalnego ograniczenia miejsc postojowych w tym rejonie. Wokół całego kwartału (teren o numerze 10) linia zabudowy została wyznaczona bardzo blisko granic jezdni co prowadzi praktycznie do likwidacji miejsc parkingowych. Obecnie każda wolna przestrzeń tym rejonie wykorzystywana jest do stałego parkowania kilkudziesięciu samochodów, co świadczy o potrzebie przewidzenia takich miejsc w tworzonym planie zagospodarowania. Parkingi podziemne, przeznaczone dla mieszkańców, nie rozwiążą problemu. Istniejący w tym kwartale przy ul. Św. Wojciecha parking powinien zostać zachowany (w standardzie urządzonego w sąsiednim kwartale parkingu przy Kamienicy Gdyńskiej) tym bardziej, że w tym miejscu przewidziano ciągi usługowe,
- 2) nieuzasadnionego, znacznego zmniejszenia przestrzeni pomiędzy północną i południową zabudową ulicy Św. Wojciecha (odległość pomiędzy liniami zabudowy pierzejowej ma wynosić 18 m, podczas gdy ta sama odległość za skrzyżowaniem z ulicą Żeromskiego została określona jako 25 m). Odległość pomiędzy liniami zabudowy pierzejowej wzdłuż ulicy Św. Wojciecha na odcinku między ul. Portową i S. Żeromskiego została określona jako 25 m i taka sama odległość powinna obowiązywać na odcinku między ul. S. Żeromskiego i J. Waszyngtona. Linia zabudowy wzdłuż ul. Św. Wojciecha powinna być przedłużeniem linii z sąsiedniego kwartału (karta terenu o numerze 08) — linii zapoczątkowanej przez Kamienicę Gdyńską. Ulica Św. Wojciecha będzie przedłużeniem jednej z dwóch głównych ulic zaprojektowanej już zabudowy obecnego terenu „Dalmoru” - ulicy Macieja Płazyńskiego. Zatem zawężanie przestrzeni pomiędzy liniami zabudowy tej ulicy nie powinno mieć miejsca.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Realizacja nowej zabudowy nie powinna wpłynąć negatywnie na liczbę wolnych miejsc parkingowych, gdyż ustalenia projektu planu poprzez przyjęte optymalne wskaźniki parkingowe obligują do realizacji odpowiedniej liczby miejsc postojowych obsługujących zabudowę w obrębie poszczególnych terenów, racjonalnie uzasadnionej w śródmieściu. W związku z tym właściciel terenu będzie zobligowany do zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych w obrębie swojego terenu. Ponadto, poza obszarem planu w niedalekiej odległości, przy ul. Waszyngtona oraz u nasady Mola Rybackiego, planowane są wielopoziomowe parkingi na kilkaset samochodów. Będą one obsługiwać głównie zabudowę usługową, ale mogą być też użytkowane przez okolicznych mieszkańców.

Biorąc pod uwagę zasadność utrzymania ogólnodostępnych miejsc postojowych przy ul. Św. Wojciecha oraz potrzebę uporządkowania przedmiotowego kwartału zabudowy poprzez realizację zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, stanowiącej kontynuację zasad kształtowania historycznej zabudowy w śródmieściu Gdyni, warunkiem realizacji nowej zabudowy w pierzei ul. Św. Wojciecha jest realizacja ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Św. Wojciecha – od strony terenu 10 U/MW3, rekompensujących w znacznej części ubytek miejsc postojowych na terenie działek nr: 189, 190, 191 – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

Ad 2) Przyjęte w projekcie planu szerokości ulic lokalnych położonych w obrębie historycznej tkanki śródmiejskiej ustalono w oparciu o przedwojenne plany zabudowy Gdyni, które zakładały szerokości tych ulic na poziomie 15,0 i 18,0 m. W przypadku fragmentu ul. Św. Wojciecha położonego pomiędzy ul. S. Żeromskiego a Portową, ustalona szerokość ulicy oraz linie zabudowy adaptują obecny stan zagospodarowania wynikający m.in. z realizowanej w ostatnich latach nowej zabudowy (Kamienica Gdyńska). Ustalona szerokość 18,0 m fragmentu ul. Św. Wojciecha położonego pomiędzy ul. S.

Żeromskiego a J. Waszyngtona stanowi kontynuację szerokości ul. M. Płażyńskiego (18,0 m z lokalnym poszerzeniem do 21,5 m jedynie w przy skrzyżowaniu z ul. J. Waszyngtona) oraz pozwala na realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Św. Wojciecha. Kontynuacja linii zabudowy zapoczątkowanej przez Kamienicę Gdyńską wykluczyłaby w efekcie możliwość realizacji zabudowy w pierzei ul. Św. Wojciecha i domknięcia kwartału zabudowy. Wielkość pozostałego poza obecnym parkingiem terenu uniemożliwiłaby realizację wymaganego dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej terenu zieleni w ilości min. 1 m² /10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań, zawierającego place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne, przy zachowaniu odległości zgodnych z przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

8. Invest Komfort Spółka Akcyjna S.K.A. wniósł następujące uwagi do projektu planu:

- 1) przeniesienie z grupy B obiektów o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniających się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowych w skali zespołu, do grupy C budynków o walorach kulturowych możliwe do przekształceń budynku biurowego położonego przy ul. Węglowej 22. W otoczeniu budynku nie ma historycznego zespołu. Na terenie zostanie zrealizowany zespół o nowej funkcji mieszkalno usługowej w związku z tym budynek biurowy przy ul. Węglowej 22 pozostanie wyrwany z kontekstu. Jeżeli przeniesienie z grupy B do grupy C okaże się niemożliwe prosili co najmniej o dopuszczenie możliwości przebudowy z zachowaniem najcenniejszych elementów architektonicznych budynku biurowego przy ul. Węglowej 22 w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Uniemożliwienie przebudowy i pozostawienie budynku w obecnym kształcie wprowadzi niewątpliwie dysonans w wysokości i linii zabudowy pierzei,
- 2) uzupełnienie zapisów o dopuszczalnej wysokości w karcie terenu 02 U/MW3 pkt 5 lit.b, poprzez dodanie sformułowania - o jedną kondygnację: „...dopuszcza się podwyższenie zabudowy o jedną kondygnację do 25,5m.n.p.m”, „...dopuszcza się podwyższenie zabudowy o jedną kondygnację do 28,5m.n.p.m”,
- 3) zmniejszenia wycofania dominanty podwyższonych części zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających ul. T. Wendy na odległość co najmniej 5,0 m, analogicznie jak do linii rozgraniczających ciągu pieszego 29 KD-X/ZP. Obecny zapis powoduje, że również kondygnacje niższe będą musiały zostać wycofane w głąb działki wraz z dominantą z powodu konstrukcji i odpowiedniej głębokości traktu dla budynku mieszkalnego,
- 4) dodanie w karcie terenu 02 U/MW3 pkt 6 lit.d „, w przypadku realizacji inwestycji jednym zamierzeniem budowlanym szerokości frontu działek i kierunków przebiegu, kątów granic nie ustala się. Podział geodezyjny wynikać będzie z przyszłego podziału na wspólnoty lub rozdziału współwłasności”,
- 5) uzupełnienie zapisu w karcie terenu 02 U/MW3 pkt 8 lit.f „dopuszcza się dojazdy p.poż od strony terenów 28 KD-X/ZP oraz 29 KD-X ZP”. W kartach tych terenów również dopisanie możliwości dojazdów p.poż do terenu 02 U/MW3,
- 6) z uwagi na bardzo szczegółowe zapisy w karcie terenu 02 U/MW3 proponowali odstąpienie od wymogu wylaniania w drodze konkursów urbanistyczno architektonicznych, przeprowadzanych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe, propozycji podziałów geodezyjnych i projektu zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku pozostawienia zapisu o konkursie wnioskowali o usunięcie z jego zakresu propozycji podziałów geodezyjnych ze względu na trudność określenia na tym etapie organizacji wspólnot i związanego z tym podziału terenu,
- 7) dodanie w karcie terenu 02 U/MW3 pkt 5 lit.g uzupełnienia zapisu, że prześwity w zabudowie nie dotyczą kondygnacji parteru.

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

Ad 4) Uwagę uwzględniono poprzez dodanie w karcie terenu 02 U/MW3 w pkt 6: „, w przypadku realizacji zamierzenia budowlanego obejmującego cały teren 02 U/MW3, minimalnej szerokości frontu działek i kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego nie ustala się - podział geodezyjny wynikać będzie z projektu zagospodarowania terenu.”.

Ad 5) Uwagę uwzględniono poprzez uzupełnienie ustaleń planu o zapisy umożliwiające wykorzystanie ciągu pieszo-rowerowego 28 KD-X/ZP oraz ciągu pieszego 29 KD-X ZP, jako dojazdu przeciwpożarowego i dojazdu dla służb techniczno-eksploatacyjnych.

Ad 6) Uwagę częściowo uwzględniono. Formuła konkursu architektoniczno - urbanistycznego wyklucza możliwość konsultacji projektantów z inwestorem w trakcie konkursu, a przygotowanie

projektu podziału geodezyjnego terenu bez udziału inwestora jest problematyczne. Zasady dotyczące podziału geodezyjnego terenu określone są w karcie terenu. Skorygowano zapisy planu dotyczące wymogu wyłonienia projektu zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze konkursu realizacyjnego architektoniczno – urbanistycznego: „projekty zabudowy i zagospodarowania terenów: 02 U/MW3, 07 U/MW3, 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; założenia przestrzenne konkursów dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego – z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych; wyłonię projekty muszą uwzględniać uwarunkowania krajobrazu i otoczenia;”.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Budynek położony przy ul. Węglowej 22 został objęty ochroną konserwatorską – grupą B – obiekty o walorach kulturowych, na wniosek Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. PWKZ w postanowieniu z dnia 18.01.2013 r. odmówił uzgodnienia przedmiotowego projektu planu, w którym budynek przy ul. Węglowej 22 był objęty grupą C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń, wskazując warunki, po spełnieniu, których możliwe będzie pozytywne uzgodnienie. Wniósł m.in. o zwiększenie zakresu ochrony konserwatorskiej przedmiotowego budynku, poprzez ochronę historycznej formy bryły, stolarki okiennej oraz materiału pokrycia dachu. Powyższe oznacza brak zgodny na rozbiórkę budynku położonego przy ul. Węglowej 22. Ustalony zakres ochrony konserwatorskiej przedmiotowego budynku umożliwia wkomponowanie go w nowy zespół zabudowy z zachowaniem czytelnej historycznej formy w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

Ad 2) W ramach dopuszczonych w planie parametrów podwyższenia wysokości zabudowy, określonych jedynie w metrach, możliwa będzie realizacja dodatkowej kondygnacji, przy spełnieniu warunków zawartych w zapisach planu. Proponowane uzupełnienie zapisu nie jest konieczne.

Ad 3) Określony w planie na terenie 02 U/MW3 wymóg wycofania dominanty architektonicznej na odległość co najmniej 10,0 m od strony ul. T. Wendy został ustalony w celu zapewnienia właściwych relacji pomiędzy najwyższymi częściami zabudowy a podium o wysokości nawiązującej do historycznej zabudowy śródmiejskiej. Ustalona w projekcie planu nieprzekraczalna pierzejowa linia zabudowy od strony ulic umożliwia wycofanie niższych kondygnacji w głąb działki wraz z dominantą.

Ad 6) Uwagę częściowo nieuwzględniono. Biorąc pod uwagę, że na terenie 02 U/MW3 istnieje możliwość realizacji zabudowy o wysokiej intensywności zabudowy (do 3,5) z dopuszczeniem dominant architektonicznych o wysokości do 58,5 m.n.p.m., odstąpienie od wymogu wyłonienia projektu zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze konkursu realizacyjnego architektoniczno - urbanistycznego, przeprowadzonego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe nie jest zasadna z uwagi na istotne znaczenie kubatur budynków, w szczególności dominant architektonicznych dla przestrzeni publicznej.

Ad 7) Zlokalizowana w obszarze planu część terenu nieczynnej boczny kolejowej prowadzącej na tereny Mola Rybackiego, przeznaczona w planie do przekształcenia na ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy z udziałem terenów zieleni urządzonej, stanowi fragment większego założenia łączącego dworzec PKP z terenami zlokalizowanymi na Molu Rybackim. Ustalony wymóg zachowania prześwitów pomiędzy budynkami zlokalizowanymi od strony ciągu pieszo-rowerowego, stanowiących otwarcia widokowe w kierunku wewnątrz kwartałów zabudowy, ma na celu wzbogacenie przestrzeni ciągu o kontakt wizualny z zielenią realizowaną we wnętrzach kwartałów zabudowy. Będzie to miało istotny wpływ na otwarty, rekreacyjny charakter przestrzeni planowanego ciągu.

9. Hotel Hotton, wniósł o:

1) zapewnienie poprzez regulacje planu możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej i zapewnienie czytelności dojazdu do hotelu. Realizacja tego mogłaby iść w parze z kontynuacją istniejącej struktury urbanistycznej tj. przedłużeniem ulicy Żeromskiego, jako ulicy publicznej dojazdowej do ulicy Waszyngtona, częściowo kosztem fragmentu działki, której hotel jest właścicielem z dopuszczeniem zabudowy nad fragmentem pasa drogowego (wykusz w wyższej części dominanty). Założenie takie, w naszym przekonaniu miało Miasto na etapie przygotowywania budowy hotelu, co znalazło swój wyraz w zapisach decyzji o warunkach zabudowy dla hotelu, gdzie pisano o docelowym rozwiązaniu komunikacyjnym — nowa droga dojazdowa i przebudowa skrzyżowania ulic Św. Piotra i Żeromskiego. Obecne ustalenia projektu

planu ustalają obsługę komunikacyjną od ulicy Św. Piotra nie tworząc regulacji umożliwiających zagwarantowanie możliwości takiej obsługi,

- 2) ustalenie, wzdłuż przedłużenia ulicy Żeromskiego, jako obligatoryjnej ciągłej zachodniej pierzei tej ulicy. Ustalenie obligatoryjnej ciągłej pierzei tej ulicy umożliwi rozbudowę hotelu na granicy z sąsiednią nieruchomością i realizację na tej granicy zabudowy sąsiedniej nieruchomości. Dwie „zrośnięte ze sobą” bryły - na naszej działce i na działce 1282/111 stanowiłyby główny akcent krajobrazowy tego kwartału zabudowy. Brak takiego ustalenia uniemożliwia rozbudowę hotelu a jego wprowadzenie nie narusza niczyich interesów,
- 3) dopuszczenie w ww. miejscu (na osi ulicy Żeromskiego) na powierzchni maksimum 240 m², realizacji dominanty architektoniczno-urbanistycznej o wysokości do 55m, (założeniem Miasta na etapie przygotowywania budowy hotelu było wytworzenie dominanty na osi ulicy Żeromskiego — hotel miał stanowić ową dominantę). Brak takiego ustalenia uniemożliwia rozbudowę hotelu a jego wprowadzenie nie narusza niczyich interesów,
- 4) ustalenie dla pozostałego obszaru działki 1281/111 dopuszczalnej wysokości 28,5 m.n.p.m. czyli faktycznej wysokości istniejącego hotelu (25,89 m wys. hotelu + 2,52 m.n.p.m.(ppp)), oraz liczby kondygnacji — 7, czyli obecnej liczby kondygnacji istniejącego hotelu,
- 5) wprowadzenie w planie miejscowym dla działki 1281/111 następujących wskaźników urbanistycznych: - maksymalna powierzchnia zabudowy — 70% (zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy, w oparciu, o którą był wybudowany hotel), spełniony w koncepcji rozbudowy hotelu - maksymalną intensywność zabudowy — 4.75 (wskaźnik wyliczony z koncepcji rozbudowy hotelu). - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej — 5% (wskaźnik wyliczony z koncepcji rozbudowy hotelu). Brak takiego ustalenia uniemożliwia rozbudowę hotelu a jego wprowadzenie nie narusza niczyich interesów,
- 6) ustalenie wzdłuż ulicy T. Wendy na granicy działek 113 i 1281/111 zabudowy ciągłej pierzei o miąższości nie przekraczającej 13m i wysokości nie przekraczającej 22 m (25,5m.n.p.m. - co dodatkowo osłoni teren wewnętrzny kwartału przed wiatrami północno-zachodnimi, które w Gdyni są dominujące). Brak takiego ustalenia uniemożliwia rozbudowę hotelu a jego wprowadzenie nie narusza niczyich interesów,
- 7) ustalenie możliwości istnienia parkingu terenowego na obszarze oznaczonym na załączniku graficznym z możliwością zabudowy nad nim powyżej kondygnacji parteru (rejon dominanty) — obszar oznaczony na załączniku graficznym do uwag,
- 8) niedopuszczenie zabudowy nadziemnej, pomiędzy pierzeją, o której mowa w p. 6, a terenem naszego parkingu na zapleczu hotelu oraz na granicy działek 1281/111 i 1282/111, za wyjątkiem pierzei, o których mowa w p. 2 i 6,
- 9) nie ustalanie wymogów w zakresie liczby miejsc postojowych dla funkcji hotelowej na działce. Zapewnienie niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania hotelu ilości miejsc parkingowych jest w interesie operatora hotelu stąd narzucanie planem miejscowym tych ilości jest zbędne. Zgodnie z regulacjami dotyczącymi standaryzacji hoteli dla hoteli 4* gwiazdkowego (a taki hotel przewidujemy) w śródmieściach miast zapewnienie miejsc postojowych, oprócz zapewnienia podjazdu dla przyjazdu i odbioru gości hotelowych nie jest wymagane,
- 10) nie narzucanie konieczności realizacji wspólnych przedsięwzięć inwestycyjnych dla właścicieli działek oraz o nienarzucanie konieczności wyłaniania rozwiązań projektowych w formie konkursu urbanistycznego. Jak widać z załączonych propozycji urbanistycznych Istnieje możliwość realizacji niezależnych przez poszczególnych właścicieli.

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

Ad 4) Uwaga uwzględniona poprzez korektę zapisów planu dotyczących wysokości zabudowy w dostosowaniu do parametrów wysokości istniejącej zabudowy hotelu oraz dopuszczający realizację podwyższenia zabudowy od strony ciągu pieszo-rowerowego planowanego wzdłuż północnej granicy terenu 07 U/MW3 (poza granicami planu), do wysokości 29,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu 5-tej kondygnacji, na odległość co najmniej 1,5 m.

Ad 6) Uwaga uwzględniona poprzez dodanie w karcie terenu 07 U/MW3 w pkt 5 lit. c: „- zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: Św. Piotra, J. Waszyngtona oraz od strony ul. T. Wendy na szerokości działki nr 113 – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się sytuowanie ściany projektowanego budynku przy wspólnej granicy działek nr 1281/111 i nr 1282/111, przylegającej do ściany istniejącego lub projektowanego budynku na działce sąsiedniej.”.

Powyższe dopuszczenie oznacza możliwość realizacji zabudowy przy wspólnej granicy z działką nr 1282/111, pod warunkiem jednoczesnego złożenia wniosków o pozwolenie na budowę przez właścicieli obu działek, zamierzających realizację obiektów ze ścianą przy granicy działki.

Ad 7) Możliwość istnienia parkingu terenowego z możliwością zabudowy nad nim powyżej kondygnacji parteru, przy zachowaniu odpowiednich odległości od granicy działki nie stoi w sprzeczności w ustaleniach planu.

Ad 10) Uwagę uwzględniono poprzez korektę zapisu dotyczącego wymogu wyłonienia projektu zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze konkursu realizacyjnego architektoniczno – urbanistycznego na terenie 07 U/MW3: „warunkiem realizacji nowego zespołu zabudowy na terenie 07 U/MW3, którego wysokość zabudowy przekracza 29,5 m n.p.m. (obszar działek nr 113, 1282/111), jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniającego realizację niezbędnych 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;”.

Z uwagi na sąsiedztwo terenu 07 U/MW3 z obszarem historycznego śródmieścia oraz w związku z korektą zwalniającą znaczną część terenu 07 U/MW3 z formuły konkursu uzupełniono treść karty terenu o ustalenie: „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;”.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Hotel Hotton położony jest na działce o pow. 1656 m² (na działce brak niezbędnego programu parkingowego). Dojazd odbywa się poprzez teren dawnej bocznic kolejowej, na której odbywa się także parkowanie pojazdów związane z funkcjonowaniem hotelu.

Na terenie dawnej bocznic planowane jest urządzenie ciągu pieszo-rowerowego, łączącego dworzec PKP z terenami zlokalizowanymi na Molu Rybackim. Niezbędna jest zmiana organizacji dojazdu do hotelu – docelowo od strony ul. Św. Piotra poprzez drogę komunikacji wewnątrz kwartału zabudowy (wskazaną orientacyjnie na rysunku planu).

Proponowana droga publiczna prowadząca w zasadzie do jednego obiektu - hotelu Hotton - kosztem działek sąsiadujących, przylegających do działki hotelu (1207/114, 1205/111, 1282/111) nie znajduje uzasadnienia.

Ad 2,8) Zabudowa ciągła wzdłuż zachodniej pierzei na przedłużeniu ul. S. Żeromskiego nie jest możliwa, gdyż we wnioskowanej strefie, konieczna będzie realizacja dojazdów do wnętrza kwartału zabudowy – dojazdy do zaplecza hotelu i wjazdu do parkingu podziemnego zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Ad 3,5) Proponowane parametry zabudowy przekraczają rzeczywiste możliwości inwestycyjne na niewielkiej działce hotelu. Obiekt nie posiada wystarczającego zaplecza, programu parkingowego ani właściwego niezależnego dojazdu. Możliwość nadbudowy do 7 kondygnacji wyczerpuje możliwości inwestycyjne działki. Realizacja zbyt intensywnej zabudowy bez właściwego dojazdu, wymaganego zaplecza parkingowego i niezbędnej infrastruktury narusza interesy właścicieli działek sąsiednich poprzez pogorszenie warunków funkcjonowania sąsiedniej zabudowy.

Ad 9) Propozycja rozbudowy ograniczyłaby i tak zbyt szczupły program parkingowy hotelu. Wskaźniki parkingowe przyjęte w planie dla zabudowy usługowej wynoszą: 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług. Obecnie hotel Hotton dysponuje ok. 40 miejscami postojowymi, z czego jedynie 12 miejsc postojowych znajduje się w obrębie działki własności hotelu Hotton – na której planowana jest rozbudowa hotelu. Przeważająca liczba obecnych miejsc postojowych jest stale zajęta, dlatego niesłuszne byłoby założenie, że hotel nie wymaga miejsc postojowych.

Przy spełnieniu wskaźników parkingowych ustalonych w planie, rozbudowa hotelu wymagałaby realizacji ok. 65 miejsc postojowych w obrębie działki hotelu, co jest niemożliwe. W świetle powyższego zamierzona rozbudowa hotelu nie spełniałaby wymogów planu.

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

1. Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:
 - a) budowa ulicy zbiorczej – Nowej Węglowej (15 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2) – docelowo dwie jezdnie po dwa pasy ruchu (Z 2/2);
 - b) rozbudowa ulicy zbiorczej – J. Waszyngtona (16 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2) – docelowo dwie jezdnie po dwa pasy ruchu (Z 2/2);
 - c) budowa ulicy lokalnej (18 KD-L 1/2);
 - d) przebudowa ulic lokalnych – S. Żeromskiego (20 KD-L 1/2), Św. Wojciecha (22 KD-L 1/2);
 - e) przebudowa ulicy dojazdowej – Węglowej (25 KD-D 1/2);
 - f) budowa ciągu pieszo – rowerowego i pieszego z towarzyszącą zielenią urządzoną (tereny: 28 KD-X/ZP, 29 KD-X,ZP);
 - g) budowa i urządzenie tras rowerowych oznaczonych na rysunku planu, w tym Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10, biegnącej w obszarze planu wzdłuż ulic: J. Waszyngtona oraz Nowej Węglowej;
- 2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej, w tym w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1).

2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej** został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- Rada Miasta Gdyni w dniu 27 czerwca 2012 r. podjęła uchwałę nr XXI/437/12 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej,
- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.03.2013 r. do 16.04.2013 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 09.04.2013 r.,
- do wykładanego projektu planu, w ustawowym terminie tj. do dnia 30.04.2013 r. wpłynęło 9 uwag. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 07.05.2013 r. rozpatrzył wniesione uwagi: 5 uwzględnił w części, 4 nie uwzględnił.

Ustalenia projektu planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r.).

W zakresie struktury przestrzennej, Studium określa obszar objęty planem – jako strefę śródmieścia, w granicach której wyróżnia - centrum miasta – tereny wielofunkcyjne oraz główne przestrzenie publiczne.

W zakresie struktury funkcjonalnej - przeznaczenia terenów Studium przewiduje:

- tereny usług, w tym:
- tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²,
- tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²,
- tereny usług publicznych - usługi oświaty;
- tereny mieszkaniowe, w tym:
- tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze centrum.

W zakresie komunikacji Studium przewiduje:

- drogi zbiorcze – klasy Z oraz połączenie ul. Morskiej z ul. Nową Węglową,
- ważniejsze drogi lokalne – klasy L,
- Hanzeatycką Trasę Rowerową i ważniejsze lokalne trasy i ścieżki rowerowe.

W zakresie obszarów objętych ochroną Studium wskazuje w obszarze planu:

- główny zbiornik wód podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz obszar ochronny GWZWP nr 110.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.