

**UCHWAŁA NR XXXII/657/13
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 26 czerwca 2013 r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej i Podolskiej

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 Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej i Podolskiej 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 Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej i Podolskiej oznaczony numerem ewidencyjnym 1004 obejmujący obszar o powierzchni 39,20 ha, którego granice przebiegają:

- od zachodu i południa – wzdłuż ulic Warszawskiej i Poznańskiej do Węzła Franciszki Cegielskiej,
 - od wschodu i północy – wzdłuż linii kolejowej (odcinek Gdańsk-Gdynia),
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 39 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 39 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

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

b) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

b) **UK – Usługi kultury**

3) Tereny zieleni:

a) **ZP – Zieleń urządzona**

4) Tereny komunikacji:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 roku Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 roku Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 roku Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 roku Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 roku Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 roku Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 roku Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40 poz. 230, z 2011 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.

- a) **KD-GP j/p – Drogi i ulice publiczne główne ruchu przyspieszonego** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - b) **KD-G j/p – Drogi i ulice publiczne główne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - c) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - d) **KD-L j/p – Drogi i ulice publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - e) **KD-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
 - f) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**
 - g) **KS – Tereny urzędzeń komunikacji samochodowej**
 - h) **KK – Tereny urzędzeń transportu kolejowego**
- 5) Tereny infrastruktury technicznej:
- a) **G – Tereny urzędzeń gazownictwa**
 - b) **C – Tereny urzędzeń ciepłownictwa**
 - c) **E – Tereny urzędzeń 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) zachowanie rezerw terenowych dla lokalizacji inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym: budowy Drogi Czerwonej – odcinka śródmiejskiego, poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających i cofniętych linii zabudowy;
 - 2) kształtowanie nowych przestrzeni publicznych w rejonie planowanego przystanku SKM Gdynia Śródmieście oraz rewaloryzacja istniejących powiązań pieszych oraz pieszo-rowerowych prowadzących do istniejących przystanków SKM;
 - 3) ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej zabudowy terenu uwzględniające historyczną wartościową istniejącą tkankę miejską;
 - 4) ochrona walorów krajobrazowych i widokowych, w tym ochrona korytarzy i osi widokowych widocznych z ogólnodostępnych punktów widokowych i przestrzeni publicznych zlokalizowanych na górnym tarasie dzielnicy Działki Leśne (poza obszarem planu) poprzez ograniczenie gabarytów zabudowy;
 - 5) uzyskanie śródmiejskiego wielofunkcyjnego zespołu usługowo – mieszkaniowego, z udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiących istotny element programu usługowego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
 - 6) kształtowanie przestrzeni publicznych, w tym ulic, ciągów pieszych i przejść podziemnych tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;

7) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców.

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

§ 4

1. Na obszarze objętym planem nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chronione na podstawie przepisów odrębnych.

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

§ 5

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

1) 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):

a) willa przy ul. Śląskiej 20 wraz z częścią działki nr 800/238 oraz część działki nr 974/233 jako otoczenie willi (decyzje Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 27.05.2010 r., nr rejestru: A – 1858);

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

a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:

- obiekt wpisany do rejestru zabytków wymieniony w pkt 1,

- 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 mieszkalny, ul. Morska 2 / ul. Podjazd 2, 4, 6,

ii) budynek mieszkalny, ul. Morska 7,

iii) budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. Morska 11,

iv) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 59;

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) budynek mieszkalny, ul. Morska 13,

ii) budynek mieszkalny, ul. Podolska 12,

iii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 9/11,

iv) budynek mieszkalny, ul. Śląska 12,

v) budynek mieszkalny, ul. Śląska 18,

vi) budynek mieszkalny, ul. Śląska 32,

vii) zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ul. Śląska 33,

viii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 36,

ix) budynek mieszkalny, ul. Śląska 40,

x) budynek mieszkalny, ul. Śląska 42,

xi) budynek mieszkalny, ul. Śląska 50,

xii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 54,

xiii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 55,

xiv) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 5,

xv) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 11,

xvi) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 43,

xvii) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 57,

xviii) budynek mieszkalny, ul. Wolności 1;

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

- budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział i zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:

- i) budynek magazynowy, ul. Śląska 1/7,
 - ii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 60,
 - iii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 62,
 - iv) budynek mieszkalny, ul. Śląska 64,
 - v) budynek mieszkalny, ul. Wolności 4;
- d) **obiekty kolejowe o walorach kulturowych** obejmujące:
- i) tunel dworcowy,
 - ii) wiadukt kolejowy, al. Marszałka J. Piłsudskiego (przy węźle F. Cegielskiej),
 - iii) wiadukt kolejowy, ul. Podjazd;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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;
- h) 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;
- i) 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;
- j) obowiązuje ochrona formy i wyrazu architektonicznego obiektów kolejowych wymienionych w pkt 2 lit. d. Dopuszcza się ingerencję w strukturę obiektów w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- k) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylistycznie i materiałowo do obiektów historycznych.

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

§ 6

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

- 1) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
 - a) ulice i place miejskie, ciągi piesze, pieszo-jezdne, trasy rowerowe, przejścia podziemne pod drogami i torami kolejowymi;
 - b) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
 - a) kompozycję przestrzeni na osiach widokowych oraz w korytarzach widokowych oznaczonych na rysunku planu, należy kształtować w sposób harmonijnie wpisujący się w krajobraz miasta;
 - 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 i placów miejskich dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 2 lit. b; forma i lokalizacja kiosków oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętymi w tym zakresie zasadami dla terenu śródmieścia Gdyni oraz z przyjętym systemem informacji miejskiej;
- d) dopuszcza się za zgodą właściwego zarządcy lokalizowanie w podziemnych przejściach – tunelach pod drogami i torami kolejowymi, całorocznych obiektów handlowo-usługowych;
- 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 m, dla:
- pojedynczych stopni lub spoczników wejściowych wysuniętych przed linię zabudowy do 0,5 m,
 - pochylni dla osób niepełnosprawnych, realizowanych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń publiczną,
 - w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
- h) w budynkach objętych ochroną konserwatorską (§ 5 ust. 1 pkt 2) realizacja schodów/pochylni wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
- i) dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, adaptację istniejących schodów zewnętrznych, pochylni i witryn sklepowych zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów; utrzymanie ww. schodów należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, bądź obiektu dla którego pełnią funkcję dojścia; 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 2 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 terenu 19 UK/U, należy wyłonić w drodze konkursu realizacyjnego architektoniczno-urbanistycznego, przeprowadzonego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; w składzie sądu konkursowego należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę; założenia przestrzenne konkursu dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego – z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych;
- l) działania inwestycyjne mające wpływ na wygląd najważniejszych przestrzeni publicznych – rejon dworca Gdynia Główna (teren 36 KD-D – ul. Wolności) powinny być realizowane w oparciu o projekt zabudowy i zagospodarowania terenu wyłoniony w drodze konkursu

architektoniczno-urbanistycznego prowadzonego z zachowaniem zasad i 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, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:

1) zasady dotyczące wszystkich terenów:

- a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
- b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
- c) szyld nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
- d) zewnętrzna krawędź reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku; w przypadku, gdy reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod reklamą;
- e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy, tablice LCD, LED itp. za wyjątkiem miejsc wskazanych w kartach terenów;
- f) umieszczenie reklamy na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków; wniosek o lokalizację reklamy lub szyldu na budynku musi zawierać rysunki projektowe pokazujące formę reklamy/szyldu oraz jej umieszczenie na tle całej elewacji budynku, w określonej skali, z wymiarami ogólnymi i sposobem zamocowania; na budynkach objętych ochroną konserwatorską dopuszczone są jedynie szyldy i reklamy związane z prowadzoną na miejscu działalnością, przy czym na budynkach wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się reklamy jedynie w ich pierwotnej lokalizacji i w zbliżonej do pierwotnej formie;
- 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 na ogrodzeniach,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,00 m, służących jako nośnik flagi,
- nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;

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

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiaduktach 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 ścieg 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 zabudowy:

1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub wewnątrz kwartałów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placów gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku występowania nowoprojektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także tereny zieleni w ilości min. 2 m² /10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań, zawierające place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;

2) możliwość realizacji nowej zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy ograniczona jest nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

a) parterowych budynków usługowych i technicznych o wysokości do 4,5 m, jeżeli ich realizacja nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji programu, o którym mowa w pkt 1;

b) realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych lub klatek schodowych, pod warunkiem odsunięcia ich od granicy działki sąsiedniej na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości wysunięcia poza tylną nieprzekraczalną linię zabudowy;

4) program parkingowy w obrębie zespołu 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 roślinność, zawierających place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne – program parkingowy, jak również dojazdy do zaplecza parterów usługowych, należy wówczas zapewnić poniżej poziomu przekrycia;

5) należy zapewnić obsługę komunikacyjną obiektów i działek położonych wewnątrz kwartałów zabudowy poprzez zachowanie istniejących wjazdów bramowych i/lub przejazdów wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu; na rysunku planu wskazano również orientacyjnie proponowane lokalizacje nowych wjazdów; dopuszcza się inną organizację wjazdów i ruchu wewnątrz kwartałów zabudowy pod warunkiem zapewnienia niezbędnych dojazdów i dojazdów, w tym dojazdów przeciwpożarowych i dojazdów dla służb techniczno-eksploatacyjnych;

6) dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, części lub całe kwartały zabudowy, mających na celu realizację programu, o którym mowa w pkt 1 – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji. Na rysunku planu oznaczono orientacyjnie podział terenów (kwartałów zabudowy) na części, dla których uzasadnione 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 szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) część obszaru planu 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 obszaru ochronnego określa decyzja Ministra Środowiska nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 z dnia 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;

2) 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;

3) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: Śląskiej, Morskiej, Podjazd, Warszawskiej, Podolskiej, Nowogrodzkiej, Białostockiej i Witomińskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców (L_{DWN} 70 dB, L_N 65 dB);

W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony w/w ulic, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, ekrany akustyczne, zielen izolacyjną itp.). Dla zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej, w sąsiedztwie projektowanej Drogi Czerwonej, niezbędne jest zastosowanie odpowiednich środków techniczno-przestrzennych chroniących przed ponadnormatywnym hałasem drogowym;

4) 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.

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 istniejące ulice: Śląską, Morską, Podjazd (ulice główne), Warszawską (ulica zbiorcza);

2) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:

a) budowa Drogi Czerwonej – sposób realizacji drogi (estakada, płytki lub głęboki tunel, w poziomie terenu) do rozstrzygnięcia na etapie projektu budowlanego inwestycji;

b) budowa przystanku SKM Gdynia Śródmieście oraz budowa/przebudowa powiązań pieszych i rowerowych łączących perony z ciągami pieszymi;

c) przebudowa ulic Warszawskiej, Śląskiej i Wolności;

d) przebudowa/budowa ul. Podolskiej;

- e) budowa ulicy dojazdowej 30 KD-D 1/2;
 - f) budowa ciągów pieszo-jezdných 37 KD-X oraz 38 KD-X;
 - g) przebudowa ul. Witomińskiej;
 - h) przebudowa ul. Poznańskiej;
 - i) przebudowa istniejącego tunelu pod torami na przedłużeniu ul. Żwirki i Wigury;
 - j) budowa tunelu pieszo-rowerowego przy dworcu SKM Gdynia Główna i ewentualnie tunelu na przedłużeniu ul. S. Batorego;
 - k) budowa i urządzenie tras rowerowych;
- 3) inwestycje drogowe w bezpośrednim sąsiedztwie mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem:
- a) przebudowa skrzyżowania ulic: Dworcowa, Podjazd i 10 Lutego;
 - b) przebudowa pl. Konstytucji i układu drogowego w rejonie węzła integracyjnego Gdynia Główna;
- 4) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej.
- Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy na obszarze objętym planem i z nią związanych, zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciężącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;
- 5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:
- a) dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur;
 - b) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej:
 - 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) przy obliczaniu wymaganej/dopuszczalnej liczby miejsc postojowych określonej w pkt 5 lit. a lub b należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
 - d) tymczasowe miejsca postojowe realizowane na terenie 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) nie są wliczane do bilansu miejsc postojowych – mogą być realizowane ponad dopuszczalną maksymalną liczbę miejsc postojowych określoną w pkt 5 lit. a lub b;
- 6) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1,0 miejsca 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:
 - obiekty usług kultury – min. 0,3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - pozostałe obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
 - c) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
 - d) dopuszcza się korekty powyższych wskaźników w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 7) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących nieruchomości w obrębie całych

kwartałów bądź ich części – na rysunku planu oznaczono proponowane części kwartałów, dla których zasadne jest wspólne rozwiązywanie problemów parkingowych;

8) 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 sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem):

a) na obszarze objętym planem znajdują się główne magistrale wodociągowe: \varnothing 600 mm, \varnothing 400 mm, \varnothing 300 mm; w strefie o szerokości: dla magistrali \varnothing 600mm – 5,0 m, \varnothing 400 mm – 3,0 m, \varnothing 300 mm – 1,5 m po obu stronach od skrajni magistrali zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie 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 – wskazanych informacyjnie na rysunku planu;

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem):

a) na obszarze objętym planem znajdują się dwa główne kolektory zbiorcze kanalizacji sanitarnej: \varnothing 0,80 ÷ 1,20 m oraz \varnothing 0,60 m o podstawowym znaczeniu dla systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej; w strefie 4,0 m po obu stronach od skrajni przewodów zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację przewodów. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie 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 – wskazanych informacyjnie na rysunku planu;

3) odprowadzanie wód opadowych:

a) z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów – do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);

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 po jej niezbędnej rozbudowie /przebudowie;

c) na obszarze objętym planem znajdują się kanały deszczowe \varnothing 0,60 m – \varnothing 1,00 m 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 – wskazanych informacyjnie na rysunku planu;

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

a) na obszarze objętym planem znajdują się gazociągi średniego ciśnienia o średnicy DN100, DN150, DN200, DN250 ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m, w obrębie której nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz 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 ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej – wskazanych informacyjnie na rysunku planu;

5) zaopatrzenie w ciepło:

a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła 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 miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła;
- c) przez obszar objęty planem przebiega magistrala ciepła 2xDN500. W strefie o szerokości 3,0 m od skrajni magistrali oraz 2,0 m od pozostałych ciepłociągów występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania. Wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu magistrali i ciepłociągów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
- a) w obszarze planu przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV łączących stację transformatorową Gdynia Południe – poza granicami planu – z planowaną stacją GPZ 110/15 kV w rejonie ulic Hryniewickiego / Śledziowej – poza granicami planu;
- b) 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 – dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji 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 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 otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- 8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:
- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej miejsca przeznaczone do gromadzenia odpadów w sposób selektywny powinny mieć powierzchnię umożliwiającą umieszczenie pojemników do selektywnego gromadzenia;
- b) na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
- 9) inne zasady:
- a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, 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 nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywność 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

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;

- 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 attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; w miejscach nieopisanych na mapie rzędnymi, rzędną terenu należy obliczyć przez interpolację; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu; wysokość może być również określona 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;
 - c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu – wynikające z naturalnych rzędnych, o których mowa powyżej;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 4) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), 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 zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
- 8) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 9) „**wymaganiach parkingowych**” – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;

- 10) „*stawce procentowej*” – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13

1. KARTA TERENU O NUMERZE 01

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,31 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 Morskiej i Warszawskiej, 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 3.
- 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 2:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
- i) budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. Morska 11,
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
- i) budynek mieszkalny, ul. Morska 13,
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
- i) budynek mieszkalny, ul. Wolności 4.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- w pierzei ul. Warszawskiej i ul. Wolności – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich,
 - w pierzei ul. Morskiej dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 6 kondygnacji i do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich,
 - na działce narożnej położonej przy skrzyżowaniu ul. Wolności i ul. Morskiej dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 36,0 m, na powierzchni nie przekraczającej 350 m²,
 - 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 dominanty architektonicznej nie ustala się;
- c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic Morskiej, Wolności i Warszawskiej;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;

- f) 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - h) dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych, z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Wolności, których szczegółową lokalizację i gabaryty należy ustalić na etapie konkursu o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
 - k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m², z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 320 m²;
 - 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 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 obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 27 KD-Z 1/2 – Warszawskiej oraz 36 KD-D 1/2 – Wolności; dopuszcza się dojazd do działki nr 641/356 poprzez działki 1006/353 oraz 735/352;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

2. KARTA TERENU O NUMERZE 02

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

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 ulic Morskiej i Warszawskiej, 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 3.

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 2:

- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Morska 7,

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 5,

ii) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 11,

iii) budynek mieszkalny, ul. Wolności 1.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- wysokość elewacji frontowej – do 5 kondygnacji i do 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich, z zastrzeżeniem jak niżej:

i) wysokość zabudowy w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu w nawiązaniu do wysokości kalenicy budynku sąsiedniego – ul. Morska 7,

ii) na działce narożnej położonej przy skrzyżowaniu ul. Wolności i ul. Morskiej dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 24,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m,

iii) w strefie zabudowy wysokiej wskazanej na rysunku planu – do 11 kondygnacji i do 36,0 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;

c) linie zabudowy:

- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,

- obowiązujące linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,

- zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ul. Wolności i ul. Warszawskiej o nr 1-7; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ul. Morskiej oraz ul. Warszawskiej 9;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;

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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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) przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy, orientacyjnie wskazany na rysunku planu;

j) dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych, z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Wolności, których szczegółową lokalizację i gabaryty należy ustalić na etapie konkursu o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 2;

- k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
 - m) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu 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); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 210 m²;
 - 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 działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 27 KD-Z 1/2 – Warszawskiej oraz od ulicy Warszawskiej poprzez ciąg pieszo-jezdny 37 KD-X oraz w liniach rozgraniczających ul. Śląskiej, bez możliwości włączenia do ul. Śląskiej – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) na terenie znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

3. KARTA TERENU O NUMERZE 03

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) **POWIERZCHNIA** – 0,38 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Morskiej i Podjazd, 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 3.
- 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 2:
 - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) budynek mieszkalny, ul. Morska 2 / ul. Podjazd 2, 4, 6.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu – do 9,0 m,
 - na pozostałym obszarze – 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 o dodatkową kondygnację w dachu stromym,

- dachy płaskie lub strome dwuspadowe nawiązujące wysokością i spadkiem połączy do istniejącego dachu stromego na budynku mieszkalnym przy ul. Morskiej 2 / ul. Podjazd 2, 4, 6;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ul. Morskiej,
 - odległości zabudowy od granicy obszaru kolejowego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt. 2;
 - d) dopuszcza się adaptację wykuszy w budynku, ul. Morska 2 / ul. Podjazd 2, 4, 6 wysuniętych nad teren 26 KD-G 2/2 w obrębie działki 781/62;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - 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 2;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
 - l) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUKI 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); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 260 m²;
 - 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) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd: dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów, z możliwością ich przebudowy lub przesunięcia, od ulicy 26 KD-G 2/2 – Morskiej / Podjazd;
 - 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 terenów własności gminy.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

4. KARTA TERENU O NUMERZE 04

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) **POWIERZCHNIA** – 0,86 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA

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

- b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 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 Śląskiej i Warszawskiej 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 3;
- c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się realizację niezbędnych przejść i przejazdów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz parkingów podziemnych i/lub innych kondygnacji podziemnych wraz z urządzeniami technicznymi z nimi związanymi, pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami podziemnymi i/lub innymi kondygnacjami podziemnymi.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- willa przy ul. Śląskiej 20 wraz z częścią działki nr 800/238 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 27.05.2010 r., nr rejestru: A – 1858);
- b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
- i) budynek mieszkalny, ul. Śląska 12,
ii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 18.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 2,5; z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b;
- b) intensywność, gabaryty i linie zabudowy obiektów zabytkowych – adaptacja obiektów; ewentualne uzupełnienia zabudowy – w dostosowaniu do wymagań właściwego konserwatora zabytków dotyczących obiektów realizowanych w otoczeniu obiektu zabytkowego;
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 5 kondygnacji i do 18,0 m,
- w strefie zabudowy wysokiej wskazanej na rysunku planu – do 11 kondygnacji i do 36,0 m,
- dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
- d) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, w przypadku realizacji funkcji parkingowej – nie ustala się;
- 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- 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) przewidzieć ogólnodostępne ciągi piesze, orientacyjnie wskazane na rysunku planu;
- k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
- m) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu 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); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 360 m²;
 - 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 +/- 20°;
 - d) 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 – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 27 KD-Z 1/2 – Warszawskiej oraz od ulicy Warszawskiej poprzez ciągi pieszo-jezdne 37 KD-X i 38 KD-X oraz w liniach rozgraniczających ul. Śląskiej, bez możliwości włączenia do ul. Śląskiej – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) na terenie znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
 - e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
 - f) na terenie znajduje się grupowa stacja wymienników c.o. i c.w., oznaczona symbolem C na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę grupowej stacji wymienników c.o. i c.w. lub jej likwidację pod warunkiem przebudowy całej sieci ciepłej na węzły indywidualne w budynkach; w przypadku likwidacji dopuszcza się zmianę przeznaczenie obiektu na cele usługowe;
 - g) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. KARTA TERENU O NUMERZE 05

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

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 Warszawskiej, Śląskiej i Nowogrodzkiej 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 3;
 - c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się realizację niezbędnych przejść i przejazdów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz parkingów podziemnych i/lub innych kondygnacji podziemnych wraz z urządzeniami technicznymi z nimi związanymi, pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami podziemnymi i/lub innymi kondygnacjami podziemnymi; dopuszcza się adaptację istniejącego magazynu z możliwością zmiany sposobu jego użytkowania.
- 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 2:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 43,
 - ii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 32,
 - iii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 36,
 - iv) budynek mieszkalny, ul. Śląska 40.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- w pierzei ul. Śląskiej oraz ul. Nowogrodzkiej – 5-6 kondygnacji i do 18,0 m, dopuszcza się tolerancję + 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich,
 - w pierzei ul. Warszawskiej oraz ciągu pieszo-jezdnego 38 KD-X – 5 kondygnacji i do 18,0 m,
 - dachy płaskie; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
- c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - obowiązujące linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest wzdłuż ul. Warszawskiej, ul. Nowogrodzkiej i ul. Śląskiej;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki; dla działek narożnych – nie ustala się;
- 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- 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 2;
- j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
- k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu 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); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 300 m²;
- 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 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 – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od ulicy 27 KD-Z 1/2 – Warszawskiej oraz 33 KD-D 1/2 – Nowogrodzkiej, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów, z możliwością ich przebudowy lub przesunięcia, od ulicy 26 KD-G 2/2 – Śląskiej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
 - d) na terenie znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. KARTA TERENU O NUMERZE 06

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,93 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej ulic Warszawskiej, Śląskiej i Nowogrodzkiej 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 3;
 - c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się realizację niezbędnych przejść i przejazdów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz parkingów podziemnych i/lub innych kondygnacji podziemnych wraz z urządzeniami technicznymi z nimi związanymi, pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami podziemnymi i/lub innymi kondygnacjami podziemnymi.
- 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 2:
 - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 59,
 - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) budynek mieszkalny, ul. Śląska 42,
 - ii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 50,
 - iii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 54,
 - iv) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 57.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - w pierzei ul. Śląskiej oraz ul. Nowogrodzkiej – 6-7 kondygnacji i do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich, na działce nr 830/396 dopuszcza się podwyższenie zabudowy w ramach istniejącej liczby kondygnacji,
 - w pierzei ul. Warszawskiej – 4-5 kondygnacji i do 18,0 m,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ul. Śląskiej, ul. Nowogrodzkiej i ul. Warszawskiej;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - 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 2;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
 - k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu 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); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 300 m²;
 - 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 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** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 27 KD-Z 1/2 – Warszawskiej oraz 33 KD-D 1/2 – Nowogrodzkiej, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów, z możliwością ich przebudowy lub przesunięcia, od ulicy 26 KD-G 2/2 – Śląskiej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
 - d) na terenie znajduje się grupowa stacja wymienników c.o. i c.w., oznaczona symbolem C na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę grupowej stacji wymienników c.o. i c.w. lub jej likwidację pod warunkiem przebudowy całej sieci ciepłej na węzły indywidualne w budynkach; w przypadku likwidacji dopuszcza się zmianę przeznaczenie części obiektu na cele usługowe;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

7. KARTA TERENU O NUMERZE 07

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,27 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu

- 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 Śląskiej i Warszawskiej, 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 3.
- 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 2:
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) budynek mieszkalny, ul. Śląska 60,
 - ii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 62.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 4 kondygnacji i do 15,0 m, dopuszcza się tolerancję + 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich,
 - dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
- c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest wzdłuż ul. Śląskiej; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ul. Warszawskiej oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartału,
 - dopuszcza się zabudowę działki nr 315 na granicy z terenem 08 U/MW3 pod warunkiem realizacji zamierzenia budowlanego dla działek 315 i 679/308;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- h) przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy, orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
- i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
- k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 350 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); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach

budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 290 m²;

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 – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 27 KD-Z 1/2 – Warszawska; dopuszcza się wykorzystanie istniejącego zjazdu, z możliwością jego przebudowy lub przesunięcia, od ulicy 26 KD-G 2/2 – Śląska;

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 terenów własności gminy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. KARTA TERENU O NUMERZE 08

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,29 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Śląskiej, Witomińskiej i Warszawskiej, 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 3;

c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się realizację niezbędnych przejść i przejazdów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz parkingów podziemnych i/lub innych kondygnacji podziemnych wraz z urządzeniami technicznymi z nimi związanymi, pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami podziemnymi i/lub innymi kondygnacjami podziemnymi.

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 18,0 m,

- dachy płaskie;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- zabudowa pierzejowa wymagana jest na skrzyżowaniu ul. Śląskiej i ul. Witomińskiej; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ul. Warszawskiej,

- dopuszcza się zabudowę działki nr 679/308 na granicy z terenem 07 U/MW2 pod warunkiem realizacji zamierzenia budowlanego dla działek 679/308 i 315;

d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
- j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu 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 oraz wydzielen geodezyjnych polegających na regulacji granic nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 400 m²;
- 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 – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulic: 27 KD-Z 1/2 – Warszawskiej oraz 31 KD-D 1/2 – Witomińskiej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
- c) na terenie występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu głównej magistrali wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
- d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
- e) na terenie znajduje się grupowa stacja wymienników c.o. i c.w., oznaczona symbolem C na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę grupowej stacji wymienników c.o. i c.w. lub jej likwidację pod warunkiem przebudowy całej sieci ciepłej na węzły indywidualne w budynkach; w przypadku likwidacji dopuszcza się zmianę przeznaczenie części obiektu na cele usługowe;
- f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. KARTA TERENU O NUMERZE 09

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) 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 Śląskiej, Witomińskiej i Warszawskiej, 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 3;
- c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
 - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:

- i) budynek mieszkalny, ul. Śląska 64.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - 5-6 kondygnacji i do 21,0 m,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulicy Śląskiej;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,72 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; w przypadku adaptacji funkcji mieszkaniowej – min. 15% 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu 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).
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 31 KD-D 1/2 – Witomińskiej;
 - 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.

10. KARTA TERENU O NUMERZE 10

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,47 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA

- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulicy Witomińskiej, 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 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 1,4;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 4 kondygnacji i do 15,0 m,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej – 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu 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** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 29 KD-D 1/2 – ul. Poznańskiej oraz 30 KD-D 1/2;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
 - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

11. KARTA TERENU O NUMERZE 11

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) **POWIERZCHNIA** – 1,08 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA

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

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

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

b) na części terenu, położonej wzdłuż ulicy Witomińskiej, 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 3.

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

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

- a) intensywność zabudowy – do 1,4;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 5 kondygnacji i do 18,0 m,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
 - 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m², z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu oraz wydzielen geodezyjnych polegających na regulacji granic nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej);
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30,0 m, proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – pod kątem 60° w stosunku do pasa drogowego ul. Śląskiej, dopuszcza się tolerancję +/- 10°; proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu;
 - d) 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** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulicy 30 KD-D 1/2; do czasu realizacji ulicy 30 KD-D 1/2 dopuszcza się dojazd istniejący – bezpośredni od ul. Witomińskiej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektorów sanitarnych – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.

10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

12. KARTA TERENU O NUMERZE 12

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) **POWIERZCHNIA** – 1,35 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

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

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

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

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Śląskiej i Białostockiej, 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 3;
 - c) na terenie sąsiednim 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) przewiduje się realizację Drogi Czerwonej; wybrany wariant drogi (estakada, płytki lub głęboki tunel, w poziomie terenu) nie może pogorszyć warunków zamieszkania na terenie 12 U/MW3 oraz winien w jak największym stopniu zapewniać zachowanie spójności przestrzennej śródmieścia po wschodniej i zachodniej stronie linii kolejowej;
 - d) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się realizację niezbędnych przejść i przejazdów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz parkingów podziemnych i/lub innych kondygnacji podziemnych wraz z urządzeniami technicznymi z nimi związanymi, pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami podziemnymi i/lub innymi kondygnacjami podziemnymi.
- 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 2:
 - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) budynek mieszkalny, ul. Śląska 55.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 6 kondygnacji i do 21,0 m,
 - na działce narożnej przy skrzyżowaniu ul. Śląskiej i al. Marszałka J. Piłsudskiego, dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 30,0 m, na powierzchni nie przekraczającej 500 m² powierzchni zabudowy,
 - 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 istniejącego dachu stromego; formy dachu dominanty architektonicznej nie ustala się;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest wzdłuż ul. Śląskiej; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3);
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - 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 2;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
 - k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu 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) 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 +/- 20°;
 - d) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 32 KD-D 1/2 – Białostockiej, dopuszcza się tymczasowy dojazd do czasu realizacji Drogi Czerwonej poprzez teren 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3); dopuszcza się wykorzystanie istniejącego zjazdu indywidualnego, z możliwością jego przebudowy lub przesunięcia, od ulicy 26 KD-G 2/2 – Śląskiej; w przypadku realizacji Drogi Czerwonej należy przewidzieć w liniach rozgraniczających drogi 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) bezkolizyjne dojazdy do działek nr 954/14 oraz 1432/15 od strony ul. Białostockiej – przebieg orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) na terenie znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

13. KARTA TERENU O NUMERZE 13

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) **POWIERZCHNIA** – 1,81 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** – nie ustala się.

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

- a) intensywność zabudowy – do 2,5;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 27,0 m, dopuszcza się tolerancję + 1,0 m, z zastrzeżeniem jak niżej;

- i) w pierzei ul. Śląskiej oraz ul. Białostockiej – wysokość elewacji frontowej – 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m,

- dachy płaskie;

c) linie zabudowy:

- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ul. Śląskiej, ul. Białostockiej oraz terenu 24 ZP,KS;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;

i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;

j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 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); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 800 m²;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m; dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o mniejszej szerokości frontu wydzielonych przed uchwaleniem planu, nie mniejszej niż 15,0 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd od ulic: 34 KD-D 1/2 – Podolskiej, 32 KD-D 1/2 – Białostockiej; dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów indywidualnych, z możliwością ich przebudowy lub przesunięcia, od ulicy 26 KD-G 2/2 – Śląskiej;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;

c) na terenie znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;

d) na terenie występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu głównej magistrali wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;

e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;

f) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;

g) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. KARTA TERENU O NUMERZE 14

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,77 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Śląskiej i Podolskiej 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 3;
- c) tereny wyłączane z zabudowy, oznaczone na rysunku planu - do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się realizację niezbędnych przejść i przejazdów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz parkingów podziemnych i/lub innych kondygnacji podziemnych wraz z urządzeniami technicznymi z nimi związanymi, pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami podziemnymi i/lub innymi kondygnacjami podziemnymi.
- 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 2:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ul. Śląska 33,
 - ii) budynek mieszkalny, ul. Podolska 12.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- wysokość zabudowy wewnątrz kwartału zabudowy, w obrębie obowiązujących linii zabudowy określonych na rysunku planu – do 18,0 m,
 - w pierzei ul. Śląskiej i ul. Podolskiej – wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulic 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 istniejących części budynku lub budynków sąsiednich, wymóg wycofania nie dotyczy środkowej części budynku zlokalizowanego przy ul. Śląskiej 33,
 - w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych, jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
 - dachy płaskie;
- c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest wzdłuż wschodniej części ul. Podolskiej oraz ul. Śląskiej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- 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) w obrębie działki 1011/180 oraz działki 169 znajdującej się na sąsiednim terenie 17 U, należy zapewnić możliwość awaryjnego przejazdu pomiędzy ul. Śląską a ul. Podolską;

- j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
 - l) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu 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); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 400 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m; dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o mniejszej szerokości frontu wydzielonych przed uchwaleniem planu, nie mniejszej niż 15,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
 - d) 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** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 34 KD-D 1/2 – Podolskiej, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów, z możliwością ich przebudowy lub przesunięcia, od ulicy 26 KD-G 2/2 – Śląskiej;
 - b) na terenie znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

15. KARTA TERENU O NUMERZE 15

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) **POWIERZCHNIA** – 0,52 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** – nie ustala się.

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

- a) intensywność zabudowy – do 3,5;

- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 27,0 m,

- w strefie lokalizacji zabudowy wysokiej, wskazanej na rysunku planu, dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 42,0 m, na powierzchni nieprzekraczającej 750 m² powierzchni zabudowy,

- dachy płaskie; formy dachu dominanty architektonicznej nie ustala się;

- c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń

- i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
- j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 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** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 34 KD-D 1/2 – Podolskiej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
- c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** - nie ustala się.

16. KARTA TERENU O NUMERZE 16

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) **POWIERZCHNIA** – 0,87 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** – nie ustala się.

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

a) intensywność zabudowy – do 3,5;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 27,0 m, z zastrzeżeniem jak niżej:

i) w pierzei ul. Litewskiej – wysokość elewacji frontowej – 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 27,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulic 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,

ii) w pierzei ul. Podolskiej – 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 27,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulic 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,

iii) w pierzei wzdłuż terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) – od 21,0 m do 27,0 m,

iv) w pierzei placu 23 ZP,KD-X – od 18,0 m do 27,0 m, dopuszcza się tolerancję +/-1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,

v) w strefie lokalizacji zabudowy wysokiej, wskazanej na rysunku planu, dopuszcza się sytuowanie dominant architektonicznych o wysokości do 42,0 m, na powierzchni nieprzekraczającej 750 m² powierzchni zabudowy,

- dachy płaskie;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulic Podolskiej i Litewskiej oraz terenów 23 ZP,KD-X i 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3);
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;
- f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni;
- 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
- j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
 - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 490 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m; dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o mniejszej szerokości frontu wydzielonych przed uchwaleniem planu, nie mniejszej niż 13,0 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
 - a) dojazd od ulic: 34 KD-D 1/2 – Podolskiej, 35 KD-D 1/2 – Litewskiej; dopuszcza się tymczasowy dojazd do czasu realizacji Drogi Czerwonej poprzez teren 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3); po realizacji Drogi Czerwonej dojazd do działki nr 384/162 poprzez działki sąsiednie lub od ul. Podolskiej poprzez teren 23 ZP,KD-X;
 - b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
 - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

17. KARTA TERENU O NUMERZE 17

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) **POWIERZCHNIA** – 1,08 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) 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 ulicy Śląskiej, 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 3;

- c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) budynek mieszkalny, ul. Śląska 9/11.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 3,5;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję + 1,0 m, z zastrzeżeniem jak niżej:
- i) w pierzei ul. Śląskiej – wysokość elewacji frontowej – do 18,0 m, dopuszcza się tolerancję + 1,0 m,
- ii) w strefie lokalizacji zabudowy wysokiej, wskazanej na rysunku planu, dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 42,0 m, na powierzchni nie przekraczającej 750 m² powierzchni zabudowy,
- dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 17 U z zabudową na terenie 18 U – w formie nadwieszń nad ulicą 34 KD-D 1/2 – przy zachowaniu światła przejazdu min. 8,0 m nad poziomem jezdni;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- 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) w obrębie działki 169 oraz 1011/180 znajdującej się na sąsiednim terenie 14 U/MW3, należy zapewnić możliwość awaryjnego przejazdu pomiędzy ul. Śląską a ul. Podolską;
- j) dopuszcza się realizację podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, w liniach rozgraniczających ulicy Podolskiej, pod warunkiem zapewnienia możliwości realizacji docelowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
- k) przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy, orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
- l) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
- n) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia 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 +/- 30°.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulicy 34 KD-D 1/2 – Podolskiej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) na terenie znajdują się stacje transformatorowe SN/nn, oznaczone symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
 - e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
 - f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

18. KARTA TERENU O NUMERZE 18

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,66 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) 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) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 4,5;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 27,0 m, z zastrzeżeniem jak niżej:
 - i) w pierzei ul. Litewskiej – wysokość elewacji frontowej – 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 27,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulic 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,
 - ii) w pierzei ul. Podolskiej – 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 27,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulic 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,
 - iii) w pierzei wzdłuż terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) – od 21,0 m do 27,0 m,
 - iv) w strefie lokalizacji zabudowy wysokiej, wskazanej na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację dominanty o wysokości do 42,0 m, na powierzchni nie przekraczającej 750 m² powierzchni zabudowy,
 - dachy płaskie;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulic Podolskiej i Litewskiej oraz wzdłuż terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3),

- dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 18 U z zabudową na terenie 17 U – w formie nadwieszń nad ulicą 34 KD-D 1/2 – przy zachowaniu światła przejazdu min. 8,0 m nad poziomem jezdni;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,72 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - h) dopuszcza się realizację podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, w liniach rozgraniczających ul. Podolskiej, pod warunkiem zapewnienia możliwości realizacji docelowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
 - k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 500 m²;
 - 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** – nie ustala się.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic: 34 KD-D 1/2 – Podolskiej oraz 35 KD-D 1/2 – Litewskiej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

19. KARTA TERENU O NUMERZE 19

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) **POWIERZCHNIA** – 0,66 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

UK/U – USŁUGI KULTURY / ZABUDOWA USŁUGOWA – usługi kultury wraz z usługami towarzyszącymi (jako uzupełnienie funkcji podstawowej)

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

- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

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

- a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
 - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) budynek magazynowy, ul. Śląska 1/7.

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

- a) intensywność zabudowy – do 3,5;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 27,0 m, z zastrzeżeniem jak niżej:
 - i) w pierzei ul. Śląskiej – wysokość elewacji frontowej – 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m, dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 27,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulic oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m,
 - ii) w strefie lokalizacji zabudowy wysokiej, wskazanej na rysunku planu, dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 42,0 m, na powierzchni nie przekraczającej 750 m² powierzchni zabudowy,
 - dachy – forma dowolna;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem placu o którym mowa w pkt 5 lit. e;
 - e) w obrębie linii zabudowy wyznaczonych na terenie 19 UK/U, w rejonie placu do zawracania ul. Podolskiej, należy zrealizować plac ogólnodostępny, oznaczony orientacyjnie na rysunku planu, o powierzchni nie mniejszej niż 800 m², który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjnej i funkcjonalnej przestrzeni publicznej ul. Podolskiej oraz dziedziniec wewnętrzny projektowanego zespołu zabudowy; w zagospodarowaniu placu przewidzieć możliwość podjazdu i zawracania autokarów;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 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. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
 - i) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 19 UK/U jest wyłonienie projektu w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - j) zabudowę kształtować z uwzględnieniem osi widokowych ul. Batorego i ul. Armii Krajowej, wskazanych na rysunku planu;
 - k) przewidzieć ogólnodostępne ciągi piesze, orientacyjnie wskazane na rysunku planu, w tym możliwość realizacji tunelu;
 - l) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4; dopuszcza się szyldy i reklamy o zmiennym natężeniu oświetlenia takie jak telebimy, tablice LCD, LED itp.;
 - n) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzielenia 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) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 34 KD-D 1/2 – Podolskiej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
 - c) na terenie występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu głównej magistrali wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;

- d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
 - e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
 - f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

20. KARTA TERENU O NUMERZE 20

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,04 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) część działki nr 974/233, oznaczona na rysunku planu, wpisana jest do rejestru zabytków jako otoczenie willi przy ul. Śląskiej 20 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 27.05.2010 r., nr rejestru: A – 1858) – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz zabudowy, dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe oraz sezonowe ogrody gastronomiczne – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe, nadające przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
- c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- d) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulicy 27 KD-Z 1/2 – Warszawskiej oraz od ulicy Warszawskiej poprzez ciąg pieszo-jezdny 38 KD-X;
- b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
- c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
- d) na terenie zlokalizowana jest gazowa stacja redukcyjno-pomiarowa II stopnia, oznaczona symbolem G na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę stacji lub jej likwidację w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

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

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

21. KARTA TERENU O NUMERZE 21

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz zabudowy, dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe, nadające przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
- c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- d) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.

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

- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd od ulicy 30 KD-D 1/2 poprzez teren 11 MW3,U; do czasu realizacji ulicy 30 KD-D 1/2 dopuszcza się dojazd istniejący;
 - b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

22. KARTA TERENU O NUMERZE 22

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

- 1) POWIERZCHNIA – 0,03 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) na terenie należy wprowadzić zieleń wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody i urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy, dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe, nadające przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
 - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - d) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd: w przypadku realizacji Drogi Czerwonej należy przewidzieć w liniach rozgraniczających drogi 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) bezkolizyjny dojazd od strony ul. Białostockiej – przebieg orientacyjnie wskazany na rysunku planu; dopuszcza się tymczasowy dojazd do czasu realizacji Drogi Czerwonej w sposób dotychczasowy – w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

23. KARTA TERENU O NUMERZE 23

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

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

ZP,KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, WYDZIELONY PLAC PUBLICZNY, CIĄG PIESZOJEZDNY – plac wejściowy do przejścia prowadzącego na peron planowanego przystanku SKM Gdynia Śródmieście z zielenią urządzoną

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) na terenie należy wprowadzić zieleń wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody i urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) w obszarze wskazanym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych i do 9,0 m; warunkiem realizacji zabudowy na terenie 23 ZP/KD-X jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu dla całego terenu 23 ZP/KD-X, zapewniającego realizację spójnej koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni terenu;

- c) w przekroju placu uwzględnić główną trasą rowerową ze szczególnym uwzględnieniem dostępności rowerowej do przejścia pieszo-rowerowego bezkolizyjnego względem torów kolejowych i Drogi Czerwonej – orientacyjnie wskazanego na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym);
 - d) po realizacji Drogi Czerwonej przez teren należy przewidzieć dojazd do terenu 16 U – orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
 - e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - f) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy 34 KD-D 1/2 – Podolskiej;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY
- a) do czasu realizacji Drogi Czerwonej dopuszcza się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu jako parking naziemny z możliwością przejazdu do terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) – obszar f.

24. KARTA TERENU O NUMERZE 24

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,56 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP,KS – ZIELEŃ URZĄDZONA, TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking naziemny z zielenią urządzoną

- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa usługowa.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) na terenie należy wprowadzić zieleń wysoką wraz z towarzyszącą małą architekturą;
- b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni terenu;
- b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- c) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulicy 32 KD-D 1/2 – Białostockiej;
- b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady § 10 ust. 2 pkt 2;
- c) na terenie ustala się przebieg planowanych kolektorów kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej o istotnym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji; należy ustanowić stosowną służebność umożliwiającą ich realizację oraz eksploatację. W strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację kolektorów. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie i szczegółowy przebieg kolektorów należy uzgodnić z gestorem sieci – zmiana lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej – wskazanej informacyjnie na rysunku planu;
- d) na terenie ustala się lokalizację urządzeń do opóźniania odpływu wód opadowych znajdujących się w strefie oznaczonej symbolem K na rysunku planu; ich zasadność i szczegółowa lokalizacja może zostać zmieniona stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z gestorem sieci;

- e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

25. KARTA TERENU O NUMERZE 25

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 2,77 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) – DROGA GŁÓWNA – Droga Czerwona (z możliwością podniesienia klasy drogi do drogi głównej ruchu przyspieszonego)

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na sąsiednich terenach chronionych przed hałasem, należy zastosować środki techniczne chroniące istniejącą zabudowę przed ponadnormatywnym hałasem; obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;

b) wybrany wariant drogi (estakada, płytki lub głęboki tunel, w poziomie terenu) nie może pogorszyć warunków zamieszkania na terenach sąsiadujących oraz winien w jak największym stopniu zapewniać zachowanie spójności przestrzennej śródmieścia po wschodniej i zachodniej stronie linii kolejowej. Niezbędne jest zastosowanie odpowiednich środków techniczno-przestrzennych, technologicznych i organizacyjnych chroniących przed ponadnormatywnym hałasem drogowym i wibracjami (ekrany akustyczne, przeciwwibracyjne, alternatywnie wariant przebiegu drogi w płytkim lub głębokim tunelu).

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się w granicach terenu kolejowego.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) istniejące w granicach terenu sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z gospodarką drogową – do przełożenia; w liniach rozgraniczających drogi nie dopuszcza się lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z gospodarką drogową, bez uzyskania zgody zarządcy drogi;

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

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

8) INNE ZAPISY:

a) do czasu realizacji Drogi Czerwonej ustala się, na obszarach wskazanych na rysunku planu, następujący tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- obszar a – ulica główna, główna trasa rowerowa,
- obszar b – istniejąca zabudowa usługowa z dopuszczeniem przebudowy obiektów, lecz bez możliwości ich rozbudowy lub nadbudowy; dojazd do terenu w sposób dotychczasowy – w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- obszar c – parking naziemny wraz z zielenią towarzyszącą,
- obszar d – ulica dojazdowa z placem do zawracania,
- obszar e – zieleń urządzona,
- obszar f – plac publiczny wraz z zielenią towarzyszącą, z dopuszczeniem lokalizacji naziemnych miejsc postojowych,
- obszar g – istniejąca zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem zmiany przeznaczenia na funkcje usługowe, z dopuszczeniem przebudowy obiektów, lecz bez możliwości ich rozbudowy lub nadbudowy; dojazd do terenu w sposób dotychczasowy – w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- dopuszcza się realizację przejazdu wzdłuż terenów 15 U, 16 U oraz 23 ZP, KD-X;

b) w liniach rozgraniczających Drogi Czerwonej przewiduje się realizację bezkolizyjnych przejść pieszo-rowerowych – orientacyjnie wskazanych na rysunku planu;

c) w liniach rozgraniczających drogi należy przewidzieć bezkolizyjne dojazdy od strony ul. Białostockiej do działek nr 954/14, 1432/15 oraz 1380/163 – przebieg orientacyjnie wskazany na rysunku planu;

d) na terenie uwzględnić przebieg głównej trasy rowerowej prowadzącej w kierunku przystanku SKM Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana, stanowiącej kontynuację trasy rowerowej w ul. Śląskiej;

- e) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

26. KARTA TERENU O NUMERZE 26

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 7,20 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-G 2/2 – ULICA GŁÓWNA – ul. Śląska / ul. Morska / ul. Podjazd

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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 2:
- obiekty kolejowe o walorach kulturowych:

i) tunel dworcowy (fragment).

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) min. 35,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) przez teren przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV łączących stację transformatorową Gdynia Południe – poza granicami planu – z planowaną stacją GPZ 110/15 kV w rejonie ulic Hryniewickiego/Śledziowej – poza granicami planu;
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

- a) w przekroju ulicy uwzględnić główne trasy rowerowe – orientacyjnie wskazane na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie tras ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);
- b) dopuszcza się adaptację wykuszy w budynku, ul. Morska 2 / ul. Podjazd 2, 4, 6, zlokalizowanym na terenie przyległym 03 MW3,U, wysuniętych nad teren 26 KD-G 2/2 w obrębie działki 781/62;
- c) część terenu 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 1;
- d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- e) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

27. KARTA TERENU O NUMERZE 27

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 2,37 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Warszawska

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) min. 18,0 m, za wyjątkiem fragmentu na wysokości budynku nr 41 – adaptacja szerokości 14,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) przez teren przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV łączących stację transformatorową Gdynia Południe – poza granicami planu – z planowaną stacją GPZ 110/15 kV w rejonie ulic Hryniewickiego/Śledziowej – poza granicami planu;
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
- a) do czasu realizacji docelowego układu drogowego dopuszcza się w rejonie skrzyżowania ul. Morskiej i ul. Warszawskiej tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu jako parking naziemny wraz z zielenią towarzyszącą;
- b) w przekroju ulicy uwzględnić główne trasy rowerowe – orientacyjnie wskazane na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie tras ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);
- c) część terenu 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 1;
- d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

28. KARTA TERENU O NUMERZE 28

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Witomińska

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) min. 17,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) przez teren przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV łączących stację transformatorową Gdynia Południe – poza granicami planu – z planowaną stacją GPZ 110/15 kV w rejonie ulic Hryniewickiego/Śledziowej – poza granicami planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

- a) w przekroju ulicy uwzględnić główną trasę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);
- b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

29. KARTA TERENU O NUMERZE 29

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

30. KARTA TERENU O NUMERZE 30

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,19 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) 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 – nie ustala się.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) przez teren przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV łączących stację transformatorową Gdynia Południe – poza granicami planu – z planowaną stacją GPZ 110/15 kV w rejonie ulic Hryniewickiego/Śledziowej – poza granicami planu;

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

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

8) INNE ZAPISY

a) w przekroju ulicy uwzględnić główną trasę rowerową;

b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

31. KARTA TERENU O NUMERZE 31

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,08 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;

b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 13,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) ulica zakończona placem do zawracania (bez powiązania drogowego z ul. Śląską – dopuszcza się połączenie piesze).

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) w obszarze planu przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV łączących stację transformatorową Gdynia Południe – poza granicami planu – z planowaną stacją GPZ 110/15 kV w rejonie ulic Hryniewickiego/Śledziowej – poza granicami planu, z zastrzeżeniem pkt 3;

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

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

32. KARTA TERENU O NUMERZE 32

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

- 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) min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) przez teren przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV łączących stację transformatorową Gdynia Południe – poza granicami planu – z planowaną stacją GPZ 110/15 kV w rejonie ulic Hryniewickiego/Śledziowej – poza granicami planu;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

33. KARTA TERENU O NUMERZE 33

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

- 1) POWIERZCHNIA – 0,09 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) 18,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

34. KARTA TERENU O NUMERZE 34

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

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

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

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 11,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY

- a) w liniach rozgraniczających ulicy Podolskiej dopuszcza się realizację podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, pod warunkiem zapewnienia możliwości realizacji docelowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
- b) dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 17 U z zabudową na terenie 18 U – w formie nadwieszów nad ulicą 34 KD-D 1/2 – przy zachowaniu światła przejazdu min. 8,0 m nad poziomem jezdni;
- c) w przekroju ulicy uwzględnić główną trasą rowerową ze szczególnym uwzględnieniem dostępności rowerowej do przejścia pieszo-rowerowego bezkolizyjnego względem torów kolejowych i Drogi Czerwonej;
- d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

35. KARTA TERENU O NUMERZE 35

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,06 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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) min. 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

- a) do czasu realizacji Drogi Czerwonej dopuszcza się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania części działki nr 845/152 jako tereny zabudowy usługowej w powiązaniu z sąsiadującą zabudową usługową;
- b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- c) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

36. KARTA TERENU O NUMERZE 36

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Wolności – plac wejściowy do tunelu prowadzącego do Dworca Gdynia Główna

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) na terenie należy wprowadzić zieleń wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody i urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych.

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) min. 18,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

- a) dopuszcza się przebudowę lub realizację nowej uzupełniającej zabudowy usługowej o wysokości do 24,0 m n.p.m.; szczegółową lokalizację budynku należy ustalić na etapie konkursu, o którym mowa w ppkt d; zaleca się urządzenie ogólnodostępnych terenów zielonych na dachu budynku;
- b) dopuszcza się przebudowę lub realizację nowych schodów i pochylni, których szczegółową lokalizację i gabaryty należy ustalić na etapie konkursu, o którym mowa w ppkt. d;
- c) przez teren 36 KD-D 1/2 przewidzieć dojazd zaopatrzeniowy do usług znajdujących się w parterach budynków na terenach 01 U/MW3 oraz 02 U/MW3;
- d) działania inwestycyjne na terenie 36 KD-D 1/2 mające wpływ na wygląd przestrzeni publicznych, powinny być realizowane w oparciu o projekt zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniający realizację spójnie kompozycyjne zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;

- e) w przekroju placu uwzględnić główną trasę rowerową ze szczególnym uwzględnieniem dostępności rowerowej do tunelu – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie tras ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);
- f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- g) część terenu 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 1.

**37. KARTA TERENÓW O NUMERACH 37-38
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004**

1) POWIERZCHNIA

- a) 37 KD-X – 0,08 ha
- b) 38 KD-X – 0,03 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

37 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY

38 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) na terenie 38 KD-X część działki nr 974/233, oznaczona na rysunku planu, wpisana jest do rejestru zabytków jako otoczenie willi przy ul. Śląskiej 20 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 27.05.2010 r., nr rejestru: A – 1858) – 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 terenu 37 KD-X – min. 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla terenu 38 KD-X – min. 7,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

8) INNE ZAPISY

- a) przez teren 37 KD-X należy przewidzieć dojazd do terenów 02 U/MW3 oraz 04 MW3,U bez możliwości włączenia do ul. Śląskiej – orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
- b) przez teren 38 KD-X należy przewidzieć dojazd do terenu 04 MW3,U bez możliwości włączenia do ul. Śląskiej – orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
- c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

38. KARTA TERENU O NUMERZE 39

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 9,58 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KK – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.

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 2:
 - obiekty kolejowe o walorach kulturowych:

- i) tunel dworcowy (fragment),
- ii) wiadukt kolejowy, al. Marszałka J. Piłsudskiego (przy węźle F. Cegielskiej),
- iii) wiadukt kolejowy, ul. Podjazd.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) przewiduje się budowę przystanku SKM Gdynia Śródmieście; przewidzieć realizację bezkolizyjnych przejść pieszo-rowerowych orientacyjnie wskazanych na rysunku planu, a także innych niezbędnych elementów związanych z przystankiem SKM Gdynia Śródmieście; w przypadku realizacji przejść w formie tuneli dopuszcza się lokalizację całorocznych obiektów handlowo-usługowych za zgodą właściwego zarządcy;
- b) dopuszcza się realizację bezkolizyjnych przejść pieszo-rowerowych w innych orientacyjnie wskazanych na rysunku planu lokalizacjach; w przypadku realizacji przejść w formie tuneli dopuszcza się lokalizację całorocznych obiektów handlowo-usługowych za zgodą właściwego zarządcy;
- c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) na terenie występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu głównej magistrali wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
 - b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2 oraz pkt 3;
 - c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY
 - a) przez teren 39 KK przebiegają w sposób bezkolizyjny w stosunku do torów i peronów kolejowych drogi główne: ul. Podjazd oraz al. Marszałka J. Piłsudskiego;
 - b) dopuszcza się przeprowadzenie Drogi Czerwonej przez teren 39 KK w sposób bezkolizyjny w stosunku do torów i peronów kolejowych;
 - c) część terenu 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 1.

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej i Podolskiej, 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, obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
 - 5) obowiązujące linie zabudowy na poziomie parteru;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru;
 - 8) obszary o odmiennym sposobie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
 - 9) obszary lokalizacji zabudowy wysokiej do wysokości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi, tworzącej dominantę przestrzenną;
 - 10) obszary lokalizacji zabudowy niskiej (wysokości zabudowy określone w kartach terenów);
 - 11) rejon lokalizacji placów ogólnodostępnych w obrębie terenów zabudowy;
 - 12) ciągi usługowe w parterach;
 - 13) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A;
 - 14) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B;
 - 15) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C;
 - 16) obiekty objęte ochroną konserwatorską – obiekty kolejowe o walorach kulturowych;
 - 17) projektowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
 - 18) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej;
 - 19) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
 - 20) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
 - 21) wjazdy do kwartałów zabudowy oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartałów: istniejące do zachowania / projektowane (wskazane orientacyjnie);

22) przejścia ciągów pieszych i/lub tras rowerowych bezkolizyjne z układem drogowym i/lub kolejowym (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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/657/13
Rady Miasta Gdyni
z dnia 26 czerwca 2013 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej i Podolskiej został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r. Do projektu planu miejscowego złożonych zostało łącznie 27 uwag, z czego wszystkie w ustawowym terminie (tj. do dnia 22 lutego 2013 r.).

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniami nr: 10020/13/VI/U z dnia 15 marca 2013 r. i 10992/13/VI/U z dnia 11 czerwca 2013 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 3 uwzględnił w całości, 22 w części, 2 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej i Podolskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Wspólnota Mieszkaniowa „Śląska 51b”, Gabriela Krajniak, Wanda Kiliszewska, Zofia Martyn, Halina Prabucka, Sabina Prabucka, Bohdan Żelechowski, Ewa Szczepańska, Marek Szczepański, Sylwia Wachnicka, Emilia Kawiecka, Irena Kierzek, Beata Gusztyn-Masiak, Janusz Sobiennicki, Maria Sobienniicka, Alicja Domagalska, Tomasz Domagalski, Zbigniew Jachowicz, Katarzyna Kochanowska, Maciej Kochanowski, Elżbieta Korowajczyk, Lucyna Dzieńisz, Barbara Kudarenko, Władysław Kudarenko, Aurelia Błaszczewicz, Agata Łacny, Przemysław Łacny, Marta Rymer, Teresa Bach, Magdalena Smuk-Wolak, Witold Wolak, Bogusława Pikiewicz, Maria Magdalena Maliszewska, Danuta Simon, Jan Błażejowski, Ryszard Orłowski, Hanna Orłowska, Alicja Nieścior, Longin Nieścior, Anna Adamowicz, Krzysztof Czechowicz, Marzena Szumacher-Olejniczak, Tadeusz Cieśliński, Jadwiga Białostocka, Piotr Beling, Edyta Beling, Danuta Kuchta, Teresa Jaszczuk, Jerzy Skrent, Rozalia Kuźniak, Elżbieta Barabach, Marek Barabach, Maria Laskowska-Lorenc, Stefania Szczepaniak, Ewa Żemajtis, Waldemar Żemajtis, Zbigniew Wróblewski, Maria Wróblewska, Henryk Gonczewski, Karolina Bosnegeanu, Melania Gibaszek, Zygmunt Gibaszek, Stanisław Kraska, Jacek Szutta, Marcela Wołowicz, Maria Sochan, Monika Krasowska, Agata Sowula, Jacek Smagowski, Łucja Mackiewicz, Robert Juszczyk, Iwona Kudlińska, Zbigniew Kudliński, Anna Giera-Borowska, Mirosław Giera-Borowski, Teresa Zielonka, Jacek Zielonka, Jacek Ślusarski, Aleksandra Ślusarska, Małgorzata Zejdlar, Irena Olszewska, Stanisław Olszewski, Lucyna Skawińska, Antonina Fudalej, Ewa Laszewska, Adrianna Studzińska, Teresa Machaczyńska, Andrzej Przemysław Stróżyk, Włodzimierz Kosznik, Krystyna Schmulta, Stefan Schmulta, Agata Zasadzka, Karolina Talaga, Katarzyna Cioch – data wpływu 12.02.2013 r.

2. Szymon Szyndler – data wpływu 28.01.2013 r.

3. Wspólnota Mieszkaniowa „Śląska 51a” – data wpływu 12.02.2013 r.

4. Jadwiga Czarska – data wpływu 08.02.2013 r.

5. Wanda Kiliszewska – data wpływu 08.02.2013 r.

6. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bałtyk” – data wpływu 14.02.2013 r.

7. Władysława Śleszyńska – data wpływu 14.02.2013 r.

8. Antoni Łyżwa – data wpływu 19.02.2013 r.

9. Lidia i Maciej Zaleszczuk – data wpływu 19.02.2013 r.

10. Wanda Jagieluk – data wpływu 20.02.2013 r.

11. Mieszkańcy budynku Śląska 57 – Mirosław Ryta, Lidia Zaleszczuk, Wanda Jagieluk, Janusz Tkaczyk, Władysława Śleszyńska, Henryk Ćwikliński, Antoni Łyżwa – data wpływu 21.02.2013 r.

12. Mieszkańcy budynku Śląska 57 – Łukasz Brzeski i Małgorzata Brzeska, Anna Grota, Halina Grota, Bożena Zegarowicz, Janina Stachura, Roman Rohde, Anna Bieszke i Aleksandra Zeberkiewicz, Teresa Kuczyńska, Aleksander Kuczyński, Ireneusz Kuczyński i Wojciech Kuczyński, Andrzej Stankiewicz, Barbara Woźnica, Łucja Przybyszewska, Ryszard Przybyszewski i Mariusz Przybyszewski, Krystyna Skowrońska i Mirosław Skowroński, Lidia Kopka, Andrzej Łukaszewski, Pani Łukaszewska, Stefania Żak, Małgorzata Rutkowska, Janina Odachowska, Regina Węgrzyn

i Magdalena Węgrzyn, Danuta Krawiec, Wanda Gałęcka, Halina Grabowska i Joanna Grabowska, Irena Rataj i Zbigniew Rataj, Marian Mazurek, Magdalena Żarna i Jerzy Żarna, Stefan Prędko i Roman Prędko, Irena Brukwicz, Ryta Ptaszyńska-Kozioł, Aleksandra Idźczak, Joanna Pawłowska, Bronisława Piątkowska, Jan Korczyk, Stefania Biniak i Bogumił Biniak, Renata Czaplicka i Roman Czaplicki, Bartosz Jarosiński, Nelly Jarosińska i Dariusz Jarosiński, Małgorzata Jęcek, Piotr Kowalski, Irena Kowalska, Michał Kowalski i Anna Kowalska – data wpływu 18.02.2013 r.

13. Wspólnota Mieszkaniowa „Śląska 51b” – data wpływu 12.02.2013 r.

14. Magdalena Maliszewska, Maria Baborska, Beata Bryk, Bogusława Pikiewicz, Danuta Simon, Marzena Korczyk, Zygmund Turek, Lucyna Turek, Barbara Lemańska, Hanna Orłowska, Stefan Kuleszy, Monika Czechowicz, Małgorzata Lisiewicz, Michał Gonczewski, Ludgarda Kowalczyk, Danuta Kuchta, Edyta Beling, Edyta i Piotr Beling, Krzysztof Kuźniak, Hanna Nowak, Edyta Górajek, Marcel Lutikhuis – data wpływu 22.02.2013 r.

15. Rada Dzielnicy Działki Leśne – data wpływu 19.02.2013 r.

16. Radosław Naleziński – data wpływu 22.02.2013 r.

17. Maciej Zielonka – data wpływu 22.02.2013 r.

18. Ryszard Pietrzykowski – data wpływu 21.01.2013 r.

19. Igor Bober – data wpływu 31.01.2013 r.

20. Małgorzata Ratajczak-Dobrowolska, Paweł Dobrowolski – data wpływu 19.02.2013 r.

21. Mirosław Majchrzak, Natalia Dembińska, Mateusz Dembiński – data wpływu 20.02.2013 r.

22. Wspólnota Mieszkaniowa Śląska 9 – data wpływu 20.02.2013 r.

23. Chińsko-Polskie Towarzystwo Okrętowe S.A. w Szanghaju, Oddział w Gdyni „CHIPOLBROK” – data wpływu 22.02.2013 r.

24. Piotr Stolarczyk, Zygmunt Ziółkowski, Maciej Zielonka – data wpływu 22.02.2013 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Wspólnota Mieszkaniowa „Śląska 51b”, Gabriela Krajniak, Wanda Kiliszewska, Zofia Martyn, Halina Prabucka, Sabina Prabucka, Bohdan Żelechowski, Ewa Szczepańska, Marek Szczepański, Sylwia Wachnicka, Emilia Kawiecka, Irena Kierzek, Beata Gusztyn-Masiak, Janusz Sobiennicki, Maria Sobiennicka, Alicja Domagalska, Tomasz Domagalski, Zbigniew Jachowicz, Katarzyna Kochanowska, Maciej Kochanowski, Elżbieta Korowajczyk, Lucyna Dzienisz, Barbara Kudarenko, Władysław Kudarenko, Aurelia Błaszkwicz, Agata Łacny, Przemysław Łacny, Marta Rymer, Teresa Bach, Magdalena Smuk-Wolak, Witold Wolak, Bogusława Pikiewicz, Maria Magdalena Maliszewska, Danuta Simon, Jan Błażejowski, Ryszard Orłowski, Hanna Orłowska, Alicja Nieścior, Longin Nieścior, Anna Adamowicz, Krzysztof Czechowicz, Marzena Szumacher-Olejniczak, Tadeusz Cieśliński, Jadwiga Białostocka, Piotr Beling, Edyta Beling, Danuta Kuchta, Teresa Jaszczuk, Jerzy Skrent, Rozalia Kuźniak, Elżbieta Barabach, Marek Barabach, Maria Laskowska-Lorenc, Stefania Szczepaniak, Ewa Żemajtis, Waldemar Żemajtis, Zbigniew Wróblewski, Maria Wróblewska, Henryk Gonczewski, Karolina Bosnegeanu, Melania Gibaszek, Zygmunt Gibaszek, Stanisław Kraska, Jacek Szutta, Marcela Wolowiec, Maria Sochan, Monika Krasowska, Agata Sowula, Jacek Smagowski, Lucja Mackiewicz, Robert Juszczak, Iwona Kudlińska, Zbigniew Kudliński, Anna Giera-Borowska, Mirosław Giera-Borowski, Teresa Zielonka, Jacek Zielonka, Jacek Ślusarski, Aleksandra Ślusarska, Małgorzata Zejdlar, Irena Olszewska, Stanisław Olszewski, Lucyna Skawińska, Antonina Fudalej, Ewa Laszewska, Adrianna Studzińska, Teresa Machaczyńska, Andrzej Przemysław Stróżyk, Włodzimierz Kosznik, Krystyna Schmulta, Stefan Schmulta, Agata Zasadzka, Karolina Talaga, Katarzyna Cioch** złożyli uwagę przeciwko planowanej Drodze Czerwonej:

Realizacja Drogi Czerwonej w sposób nieodwracalny pogorszy warunki życia ok. 1000 osób zamieszkałych na terenie. Zmiana przeznaczenia terenu oraz realizacja planowanej inwestycji realnie obniżą wartość lokali zakupionych od Miasta Gdynia. Przyjęcie planu czyni bezcelowym dokonanie znaczących nakładów inwestycyjnych (ocieplenie elewacji, remonty dachu etc.) i spowoduje bezpośrednią degradację substancji mieszkaniowej w śródmieściu Gdyni.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Uzupełniono zapisy projektu planu uwzględniając wariantowe możliwości przebiegu Drogi Czerwonej, także te które umożliwiają pełną eliminację potencjalnych uciążliwości drogi w stosunku do terenów sąsiednich. Skorygowano zapisy określające metody / technologie wykonania Drogi Czerwonej – skorygowano tekst dotyczący bezkolizyjnych dojazdów do terenów po realizacji Drogi Czerwonej dopuszczając inne możliwości niż estakada.

Uzupełniono zapisy projektu planu – wybrany wariant drogi nie może pogorszyć warunków zamieszkania na terenach sąsiadujących oraz winien w jak największym stopniu zapewniać zachowanie spójności przestrzennej śródmieścia po wschodniej i zachodniej stronie linii kolejowej. Niezbędne jest zastosowanie odpowiednich środków techniczno-przestrzennych, technologicznych i organizacyjnych chroniących przed ponadnormatywnym hałasem drogowym i wibracjami (ekrany akustyczne, przeciwwibracyjne, alternatywnie wariant przebiegu drogi w płytkim lub głębokim tunelu).

Kwestie ochrony obiektów i obszarów przed hałasem i wibracjami oraz ochronę powietrza przy projektowaniu drogi regulują przepisy odrębne m.in. Prawo ochrony środowiska i rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zgodnie z tymi przepisami przy projektowaniu drogi powinno się dążyć do tego, aby w otoczeniu drogi obliczeniowe poziomy hałas, wibracji, emisji zanieczyszczeń powodowane prognozowanym ruchem na drodze nie przekraczały wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych oraz w przypadku, gdy potencjalne uciążliwości przekraczają wartości dopuszczalne, należy zastosować odpowiednie, adekwatne środki ochrony.

Szacunkowy bilans wydatków związanych z realizacją Drogi Czerwonej ujęty został w skorygowanej prognozie skutków finansowych sporządzonej do projektu planu. Uzupełniono prognozę skutków finansowych o wycenę różnych wariantów przebiegu Drogi Czerwonej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Rezygnacja z wyznaczenia terenu pod Drogę Czerwoną na odcinku objętym projektem planu jest nieuzasadniona. Droga Czerwona stanowi element osi komunikacyjnej o znaczeniu dla całej aglomeracji. Służyć ma przede wszystkim usprawnieniu ruchu komunikacyjnego w obszarze intensywnego zainwestowania – przebieg jej planowany jest przez Gdańsk, Sopot i Gdynię. Jej rolą na terenie Gdyni jest przeprowadzenie ruchu alternatywnie do funkcjonujących osi komunikacyjnych: al. Zwycięstwa/Władysława IV oraz ulic Śląska/Morska, co pozwoliłoby na ich odciążenie. Podobnie miało to miejsce dzięki realizacji pierwszego miejskiego odcinka Drogi Czerwonej – tzw. Drogi Różowej. Ulice Śląska i Warszawska są ulicami miejskimi, wzdłuż których zlokalizowana jest zabudowa historyczna – należy dążyć do zredukowania na nich ruchu ponadlokalnego. Realizacja przedmiotowego odcinka Drogi Czerwonej przejęłaby nadmierne obciążenie w/w ulic.

Przebieg Drogi Czerwonej po zachodniej stronie torów planowany był już we wszystkich wcześniejszych opracowaniach planistycznych, m.in. w Studium zagospodarowania przestrzennego – Gdynia centrum z 1976 r. oraz w Planie aglomeracji gdańskiej (Rozszerzone wytyczne z planu aglomeracji gdańskiej do planu ogólnego Gdyni z 1976 r.)

Ustalenia, co do przebiegu Drogi Czerwonej zostały zapisane w nieobowiązujących już planach miejscowych tj.:

- w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdyni (uchwała nr XXII/115/88 Miejskiej Rady Narodowej w Gdyni z dnia 4 lutego 1988 r.). Zgodnie z zapisami planu w rejonie budynku przy ul. Śląskiej 51 B Droga Czerwona prowadzona była „tuż przy terenach kolejowych od strony zachodniej”. Zgodnie z rysunkiem planu linie rozgraniczające drogi obejmowały większą część budynku.
- w Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni (uchwała Nr V/94/94 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 listopada 1994 r.), w której dodatkowo wprowadzono rezerwę terenu po wschodniej stronie torów dla alternatywnego rozwiązania przebiegu Drogi Czerwonej.
- w Miejscowym szczegółowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Gdyni (uchwała nr V/90/94 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 listopada 1994 r.), gdzie założony został „przebieg trasy po zachodniej stronie torów kolejowych w układzie dwujezdniowym (wersja podstawowa), lub pojedynczymi jezdniami po obu stronach terenów kolejowych na odcinku od Wzgórza Św. Maksymiliana do stacji Gdynia Gł. Osobowa”.

Ustalony w projekcie planu przebieg Drogi Czerwonej jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni” uchwalonym uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Droga Czerwona zapisana jest również w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (uchwała Nr 1004/XXXIX/2009 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26 października 2009 r. Ewentualna rezygnacja z potrzeby jej realizacji wymaga studiów na poziomie trójmiejskiego obszaru metropolitalnego.

Celem projektu planu nie jest przesądzenie o sposobie realizacji Drogi Czerwonej (estakada, płytki lub głęboki tunel, w poziomie terenu, wariant wzdłuż lub częściowo nad torami) tylko wyznaczenie obszaru przeznaczanego pod przyszły układ komunikacyjny, w każdym z tych wariantów. Zasadność wyboru ostatecznego sposobu realizacji zostanie rozstrzygnięta na etapie projektu budowlanego drogi.

Teren pod drogę - 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) podzielono na obszary a-g, na których ustalono tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu. Teren wzdłuż budynku 51b oznaczono jako c – parking naziemny wraz z zielenią towarzyszącą. Pozwala to w pełni korzystać z terenu w sposób dotychczasowy do czasu realizacji Drogi Czerwonej.

Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Zapisy planu nie mogą w sposób bezpośredni rozstrzygać o realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Szymon Szyndler złożył uwagę odnośnie karty terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) – Droga Czerwona:

- 1) rozważyć możliwość przebiegu Drogi Czerwonej w formie tunelu w całości lub znacznej części wspólnie z torami kolejowymi tj. terenem 39 KK.
- 2) w karcie terenu nr 25 KD-G (Droga Czerwona) na odcinku sąsiadującym z nieruchomościami: Śląska 55, 59, 57, 51b wprowadzić zapis mówiący o przebiegu drogi w formie tunelu (np. wykonanego metodą odkrywkową).
- 3) w karcie terenu nr 25 - KD-G (Droga Czerwona) oraz w pozostałej części planu wykreślić zapis mówiący o przebiegu drogi czerwonej w formie estakady.
- 4) w karcie terenu nr 25 KD-G (Droga Czerwona) oraz na mapie - projekt planu w miejscu przebiegu proponowanego odcinka tunelowego Drogi Czerwonej wprowadzić zapis oraz nanieść na mapę zieleń urządzoną znajdującą się nad tunelem oraz w jego pobliżu.
- 5) w karcie terenu nr 25 - KD-G (Droga Czerwona) oraz na mapie - projekt planu w miejscu przebiegu proponowanego odcinka tunelowego Drogi Czerwonej wprowadzić zapis oraz nanieść na mapę ogólnodostępne miejsca parkingowe znajdujące się nad proponowanym tunelem. Miejsca parkingowe mogą koegzystować wspólnie z proponowaną zielenią urządzoną.
- 6) do zapisów planu wprowadzić jasny i czytelny zapis mówiący, że w przypadku przebiegu Drogi Czerwonej w sąsiedztwie nieruchomości: Śląska 55, 59, 57, 51b i innych narażonych na znaczny smog i hałas w wyniku projektowanej inwestycji, inwestor na własny koszt wykona dodatkową izolację akustyczną i zabezpieczenie przed szkodliwym dla zdrowia smogiem i hałasem ww. nieruchomości.
- 7) przy ustalaniu zapisów planu, rozważyć możliwość wystąpienia o odszkodowanie właścicieli nieruchomości Śląska 55, 59, 57, 51b po wejściu w życie negatywnych dla nich ustaleń planu, które naruszają ich interes prawny.
- 8) czy przebieg drogi brany jest pod uwagę podczas wykonywania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę z urzędu? Miasto sprzedaje w formie bezprzetargowej mieszkania komunalne na rzecz najemców położone przy ul. Śląska 51b nie informując ich o zamiarze wybudowania tam drogi średnicowej w formie estakady. M.in. ostatnie ogłoszenie o sprzedaży lokalu - Ratusz nr 1080 – rok XXI/XXII.
- 9) czy zasadne i zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest wykonywanie procedur administracyjnych mających na celu uchwalenie planu miejscowego podczas równoczesnego przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego?

Zdaniem składającego uwagę takie prowadzenie procedury jest niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi. W przypadku braku zmiany niekorzystnych dla niego oraz innych mieszkańców i właścicieli nieruchomości ustaleń dla omawianego planu wystąpi o jego unieważnienie ze względów błędnie przeprowadzonej procedury. Jednocześnie informuje, że zgodnie z przysługującym prawem w przypadku nierozpatrzenia uwag zawartych w punktach 1 - 7, postępowanie takie analogicznie zastosuje do wszystkich planów

miejscowych będących w trakcie uchwalania, które zdaniem składającego uwagę są przeprowadzane wadliwą procedurą.

Swoje uwagi Szymon Szyndler uzasadnił następująco:

- 1) obecny projekt przewiduje przebieg drogi i torów kolejowych obok siebie, co wiąże ze znacznym zajęciem cennego terenu znajdującego się w centrum miasta. Przeprowadzenie Drogi Czerwonej wspólnie z torami kolejowymi pozwoli zaoszczędzić znaczną ilość miejsca a teren przewidziany pod drogę można będzie przeznaczyć pod zieleń lub parkingi.
- 2) obecne zapisy planu mówiące o przebiegu drogi w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości Śląska 55, 59, 57, 51b nie są do zaakceptowania. Bezpośrednie sąsiedztwo drogi o przekroju 2/2 lub 2/3 w odległości 4 m od budynków mieszkalnych i zabudowań uczyni ww. nieruchomości miejscem niemożliwym do życia i szkodzącym zdrowiu mieszkańców. Obecny projekt planu z zapisem dotyczącym Drogi Czerwonej (zwłaszcza w formie estakady) stoi w sprzeczności z logiką i polityką miasta w zakresie ograniczania hałasu. Wprowadza się bowiem w miejsce gdzie normy już zostały przekroczone dodatkowe źródło szkodliwej emisji akustycznej, którego czas oddziaływania będzie obecny przez 24h. Oprócz hałasu kolejowego (główna kolejowa trasa tranzytowa) dodaje się hałas drogowy. Takie zapisy planu uczynią tereny sąsiadujące z Drogą Czerwoną miejscem szkodliwym dla zdrowia i niezdatnym do życia! Warto dodać, że zapis taki spowoduje spadek wartości nieruchomości - mieszkań będących często życiowym dorobkiem całych rodzin i pokoleń. Nikt nie będzie chciał mieszkać w takim miejscu a co za tym idzie kupić mieszkanie. Żaden organ mieszkańcom i właścicielom odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości nie wypłaci bez stosownego postępowania sądowego. Przeprowadzenie Drogi Czerwonej w formie tunelu (np. wykonanego metodą odkrywkową) stanowić będzie kompromis pomiędzy polityką komunikacyjną miasta, treścią studium oraz interesem mieszkańców i właścicieli. Pozwoli bowiem przeprowadzić bezpiecznie ruch drogowy przez Śródmieście i odkorkuje miasto a z drugiej strony pozwoli na nie pogarszanie się warunków bytowych ludności. Warto zaznaczyć, że tereny nad tunelem będzie można dodatkowo zagospodarować.
- 3) obecne zapisy o przebiegu Drogi Czerwonej w formie estakady są krzywdzące nie tylko dla mieszkańców (pkt. 2 uzasadnienia), ale także dla tkanki miejskiej i spójności urbanistycznej miasta. Wiele europejskich miast i światowych metropolii burzy budowane w latach 60-tych i 70-tych XX wieku estakady i chowa je pod ziemię w formie tuneli. Udowodniono bowiem, że estakada (zwłaszcza w centrum organizmu miejskiego) rozbija przestrzeń miejską, wprowadza znaczące podwyższenie hałasu zaś tereny mieszkaniowe, które z nią sąsiadują zamieniają się w slumsy. Dodatkowo przyczynia się do zabrudzenia i pylenia spowodowanego ruchem drogowym. Estakada jak rzeka podzieli centrum Gdyni na pół, co będzie szkodliwe dla rozwoju dzielnic Śródmieście i Działki Leśne. Jeśli miasto Gdynia postuluje, aby nazywać je miastem europejskim, innowacyjnym oraz przyjaznym mieszkańcom to nie może pozwolić na budowanie estakad drogowych w centrum miasta!
- 4) niezaprzeczalnym atutem rozwiązania tunelowego jest możliwość zagospodarowania terenów znajdujących się bezpośrednio nad tunelem. Oprócz ograniczenia hałasu i smogu można także stworzyć dodatkową przestrzeń dla mieszkańców np. w formie zieleni bądź terenów małej rekreacji. Zwraca uwagę na tereny zielone po drugiej stronie torowiska 39 KK – ulicę 17 grudnia. Mimo bezpośredniego sąsiedztwa torów kolejowych są częstym miejscem spacerów i rekreacji mieszkańców. Wspaniale spełniają rolę bufora, bariery dla kolejowego zgiełku. Podobne rozwiązanie mogą spełniać tereny znajdujące się nad proponowanym tunelem Drogi Czerwonej - 25 KD wykonanej w formie zamkniętego tunelu.
- 5) kolejnym atutem tunelowego wariantu drogi czerwonej jest możliwość wykorzystania zaoszczędzonej przestrzeni, nie tylko na zieleń, ale także na dodatkowe miejsca parkingowe. Po wprowadzeniu Strefy Płatnego Parkowania w Śródmieściu okolice ulic: Warszawskiej, Śląskiej, Białostockiej i Podolskiej zamieniły się w bezpłatny plac parkingowy. Dochodzi do sytuacji, kiedy mieszkańcy nie mają gdzie zaparkować swoich pojazdów, gdyż miejsce pod ich domem zajęte jest przez oszczędzającego na opłatach parkingowych kierowcę. Wykorzystanie części terenów na przestrzeń parkingową spowoduje rozwiązanie tego problemu. Co więcej miasto w przypadku poszerzenia strefy płatnego parkowania będzie mogło pobierać opłaty od pojazdów parkujących nad tunelem. Zatem w przypadku rozwiązania tunelowego mieszkańcy zyskaliby nie tylko zieleń, ale także i miejsca parkingowe. Zaś miasto zyskałoby dodatkowe wpływy do miejskiej kasy z tytułu opłat parkingowych.

6) w przypadku częściowego wykonania Drogi Czerwonej w formie naziemnej Inwestor - miasto, GDDKiA lub inny podmiot właściwy dla zarządu projektowaną drogą - winien być zobowiązany do wykonania na własny koszt ekspertyzy, projektu oraz prac budowlanych mających na celu zabezpieczenie nieruchomości narażonych na hałas. Nie może mieć miejsca sytuacja, w której miasto projektuje i wykonuje inwestycję zaś właściciele i mieszkańcy zmuszeni są ponosić koszty związane z jej negatywnymi skutkami. Złożył postulat, aby taki zapis znalazł się w planie.

7) obecne ustalenia planu są dla składającego uwagę krzywdzące, naruszają jego interes prawny. Poinformował, że w przypadku wejścia w życie negatywnych ustaleń zawartych w planie wraz z innymi poszkodowanymi właścicielami wystąpi o odszkodowanie z tytułu Art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezydent względnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 oraz w uzupełnieniu:

Ad 8) Uwaga nie dotyczy ustaleń planu.

Ad 9) Przystąpienie do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała Nr XXV/522/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 listopada 2012 r.) nie uniemożliwia sporządzania planów miejscowych, pod warunkiem, że nie naruszają one ustaleń zarówno obowiązującego Studium jak i przewidywanych rozwiązań sporządzanego Studium. Zgodność taka zapewnia zachowanie spójności prowadzonej polityki planistycznej miasta.

3. Wspólnota Mieszkaniowa „Śląska 51a” – złożyła uwagę odnośnie planowanej Drogi Czerwonej: Zaprotestowała przeciw pogorszeniu się warunków życia w rejonie pomiędzy ul. Śląską a torami kolejowymi. Zwiększony stopień zanieczyszczenia spalinami, pyłami oraz wzmożony poziom hałasu z powodu jeżdżących przez dzień i noc samochodów wywra negatywny wpływ na zdrowie członków wspólnoty. Biorąc pod uwagę obecnie oddziałujące zanieczyszczenia z ulicy Śląskiej, ze stacji benzynowej i torów kolejowych, należy oczekiwać synergizmu. Wspólnota zwróciła uwagę na to, że spaliny ze strony ulicy Śląskiej i ze strony Drogi Czerwonej osiadać będą na podwórku, gdzie jest plac zabaw i boisko. Ponadto, wyburzenie garaży spotęguje problemy z parkowaniem. Wspólnota stwierdziła, że mieszkania tracą wartość w porównaniu do realnych cen rynkowych. Wnosiła o rozpatrzenie alternatywnego rozwiązania np. usprawnienia ruchu drogowego na ul. Śląskiej oraz zwiększenia liczby miejsc parkingowych w pobliżu stacji SKM, co może wpłynąć na zmniejszenie się liczby poruszających się po Trójmieście samochodów.

Prezydent względnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

4. Jadwiga Czerska – złożyła uwagę odnośnie planowanej Drogi Czerwonej:

Kontrowersje budzi przebieg Drogi Czerwonej na miejsce której plan przewiduje rezerwę terenu, a przebieg planowany jest w obrębie posadowienia budynku mieszkalnego Śląska 51B pomiędzy budynkiem a torami kolejowymi. Będąc mieszkańcem tego rejonu miasta Jadwiga Czerska złożyła stanowczy protest w sprawie przebiegu trasy w przyszłości i budowy tej drogi. Budowa nowej drogi w centrum miasta nie spowoduje odciążenia centrum miasta od ruchu samochodowego. Lepszym rozwiązaniem byłoby dodatkowe odejście drogi od centrum miasta w kierunku obwodnicy trójmiasta.

Prezydent względnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

5. Wanda Kiliszewska – złożyła uwagę odnośnie planowanej Drogi Czerwonej jak w uwadze nr 4

Prezydent względnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

6. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bałtyk” – złożyła uwagę odnośnie Drogi Czerwonej, w której stwierdziła poniższe:

Po zapoznaniu się z proponowanym przebiegiem „drogi czerwonej” oraz po konsultacjach z mieszkańcami budynku przy ul. Śląskiej 57 Zarząd Spółdzielni stwierdził, że proponowane rozwiązanie znacznie pogorszy warunki życia mieszkańców wymienionego wyżej budynku, narażonych już w tej chwili na trudne warunki mieszkalne. Zwrócił uwagę, że budynek przy ul. Śląskiej 57 usytuowany jest pomiędzy trasą kolejową, a zjazdem z „drogi różowej”.

Prezydent względnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

7. Władysława Śleszyńska – złożyła uwagę odnośnie karty terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) oraz 12 U/MW3, w której wniosła następujące protesty i zarzuty:

- 1) zaprotestowała przeciwko planom budowy Drogi Czerwonej (na planie obszar 12U/MW3) w lokalizacji zapisanej w planie (art.10 ust.2a).
- 2) zaprotestowała przeciwko planowaniu i wytyczeniu ciągów pieszych na terenie prywatnym przy Śląskiej 57, nie należącym do miasta i gminy Gdynia.
- 3) przedstawiony projekt jest projektem jednowariantowym nie obejmującym innych wariantów rozwiązań lokalizacyjnych Drogi Czerwonej.
- 4) przedstawiony projekt nie podejmuje rozwiązania problemów mieszkańców ul. Śląskiej 57 wynikających z ewentualnego przyjęcia proponowanego planu zagospodarowania.

Powyższe Władysława Śleszyńska uzasadniła następująco:

Plany inwestycji drogowej Drogi Czerwonej i projekt planu zagospodarowania w proponowanej formie zdecydowanie wpłyną na dalsze pogorszenie warunków życia i zamieszkiwania w budynku przy ul. Śląskiej 57, jednocześnie naruszając dobra mieszkańców i właścicieli lokali mieszkalnych.

Budynek mieszkalny przy ulicy Śląskiej 57 / klatka A, B, C, łącznie 48 lokali mieszkalnych / z jednej strony graniczy z ul. Śląska - droga 6 pasmowa wraz z węzłem drogowym F. Cegielskiej oraz z drugiej strony wielotorową trakcją kolejową.

Fasada budynku przy ul. Śląskiej 57 jest i będzie zwrócona bezpośrednio ku źródłom hałasu oraz zanieczyszczeń z każdej strony tj. z jednej strony od ul. Śląskiej z węzłem F. Cegielskiej oraz z drugiej strony na trasę kolejową i planowaną Drogę Czerwoną.

Obecnie dopuszczalne normy hałasu oraz zanieczyszczeń pyłami są przekroczone na całej długości ul. Śląskiej, co potwierdza Prognoza oddziaływania na środowisko str. 9, a budowa Drogi Czerwonej jeszcze je powiększy zwiększając uciążliwości zamieszkiwania w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Śląskiej, węzła F. Cegielskiej oraz Drogi Czerwonej i trasy linii kolejowych.

Uporządkowanie układu drogowego oraz planowanej inwestycji Droga Czerwona zaproponowane w projekcie jest sprzeczne z art. 3 ust 1 punkt 7 projektu, który ustala jako zasadę: „kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni zapewniając dobre warunki życia mieszkańców.”

Przedstawiona prognoza oddziaływania na środowisko zajmuje się wyłącznie wpływem na środowisko naturalne całkowicie pomijając skutki oddziaływania na środowisko zamieszkałych tam mieszkańców. Ponadto jej autorzy nie przeprowadzili odrębnych badań. Zdaniem składającej uwagę plan w przedstawionej formie dyskwalifikuje stwierdzenie w prognozie, iż realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z utrzymaniem lub wzrostem dotychczasowego wysokiego stopnia obciążenia środowiska – szczególnie w obrębie terenów komunikacyjnych i śródmiejskiej zabudowy wielorodzinnej. Należy rozumieć, że przy realizacji planów zagospodarowania nie zostanie zachowany obecny skład poziom emisji i zanieczyszczenia powietrza, oraz hałasu, a tym samym naruszone zostaną warunki ochrony środowiska.

Budowa nowych terenów komunikacyjnych będzie prowadzić do ogólnego wzrostu ruchu samochodowego i związanej z nim emisji zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu, który będzie występował zwłaszcza w rejonie planowanej Drogi Czerwonej przebiegającej wzdłuż terenów kolejowych.

Dlatego też, aby uniknąć takiego zjawiska teren wzdłuż torów kolejowych powinien być terenem stanowiącym bufor pomiędzy torami kolejowymi a istniejącymi budynkami mieszkalnymi przy ul. Śląskiej 51B, 53, 55, 57, a nie stanowić teren przeznaczony pod budowę Drogi Czerwonej, która powiększy występujące negatywne zjawiska.

Składająca uwagę stwierdziła, że na terenach mieszkaniowych, przy których planowana jest budowa Drogi Czerwonej wystąpią przekroczenie standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej. Ustalenia planu pogłębiają wszelkie zagrożenia oraz przede wszystkim zagrożenia dla życia i zdrowia zamieszkałych tam ludzi.

Projekt ustala obowiązek zastosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych w miejscach eksponowanych na oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu m.in. poprzez zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów klimatyzacyjnych, ekranów akustycznych, zieleni izolacyjnej itp. Ograniczeniu uciążliwości w miejscach stałego pobytu ludzi będzie sprzyjała lokalizacja w dolnych kondygnacjach wyłącznie funkcji usługowych. Składająca uwagę stwierdziła, że założenia te mijają się ze stanem faktycznym dla lokali mieszkalnych przy ulicy Śląskiej 51B, 53, 55, 57 oraz możliwościami technicznymi w tych budynkach mieszkalnych i brakiem ochrony przed hałasem przez inne budynki będące barierą dla przenikania hałasu na tereny akustycznie chronione. Ponadto wyraziła zaniepokojenie wytrzymałością techniczną budynków z lat 50 i 60-tych, których standard nie został dostosowany do sąsiedztwa estakady czy drogi.

Wprowadzone regulacje w zapisach planu dotyczące rozwoju zagospodarowania w warunkach koniecznych przekształceń infrastrukturalnych (budowa Drogi Czerwonej i przebudowa dróg publicznych oraz rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej) przyczynią się do zwiększenia powierzchni zabudowanej i większego natężenia ruchu drogowego w tej części miasta a tym samym zwiększenia zagrożeń dla mieszkańców.

Wyciągane z prognozy wnioski dotyczące projektu planu są generalnie błędne, gdyż:

- zapisy analizowanego projektu planu na części obszaru spowodują znaczące zmiany w dotychczasowych funkcjach i zagospodarowaniu terenu i na bardziej intensywnym wykorzystaniu przestrzeni pod zagospodarowanie miejskie,
- nie zostanie zachowany obecny skład emisji, obejmujący głównie komunikacyjne zanieczyszczenia powietrza, hałas i ścieki deszczowe z powierzchni komunikacyjnych wynikający z budowy Drogi Czerwonej,
- planowane zagospodarowanie wprowadzi zasadnicze zmiany charakteru dzielnicy Działki Leśne a w szczególności zmiany warunków zamieszkiwania dla mieszkańców ul. Śląskiej 57, 55, 53, 51B,
- nie uwzględni warunków i jakości życia mieszkańców, bezpieczeństwa oraz ochrony ich zdrowia,
- prognoza nie przedstawia sposobów zaspokojenia roszczeń mieszkańców z zagrożonych lokali mieszkalnych.

Zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy z dn. 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagane jest sporządzenie prognozy skutków finansowych dla planu miejscowego. W przedstawionym projekcie brak jest zgodności z art. 36. ustawy pkt.2. i pkt.1 gdyż projekcie nie przedstawiono prognozy skutków finansowych i nie dokonano zapisów związanych z roszczeniami mieszkańców zagrożonych budynków mieszkalnych.

Projekt nie odpowiada podstawowym kierunkom zagospodarowania przestrzennego i nie przedstawia żadnych alternatywnych rozwiązań w zakresie planowanej Drogi Czerwonej, tj. innych poza tym jedynym słusznym wskazanym w projekcie planu zagospodarowania. Jednocześnie nie podejmuje kompletnie żadnych rozwiązań lub propozycji związanych z sytuacją mieszkańców zamieszkałych w budynkach przy ul. Śląskiej 57, 51B, 53, 55.

Proponowane alternatywne rozwiązania dla projektu Drogi Czerwonej to:

- realizacja planu BPBK Koncepcja Drogi Czerwonej Wariant 1, poprzez poprowadzenie drogi nad torami kolejowymi,
- budowę Drogi Czerwonej zlokalizować od ul. Władysława IV, aleja Grudnia 1970,
- poprowadzić Drogę Czerwoną od strony ulicy Śląskiej dając jej początek przy ul. Białostockiej i dalej zgodnie z proponowanym planem.

Zatwierdzenie planu zagospodarowania uwzględniającego Drogę Czerwoną w proponowanej lokalizacji pociągnie za sobą:

- natychmiastowe obniżenie wartości rynkowej lokali mieszkalnych bez względu na termin realizacji inwestycji,
- naruszenie prawnie nabytych dóbr właścicieli lokali mieszkalnych,
- roszczenia mieszkańców zagrożonych budynków mieszkalnych.

Składająca uwagę zwróciła uwagę, że uchwalenie planu miejscowego w proponowanej formie wywoła określone skutki finansowe, o których mowa w art. 36 i art. 37 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym plan zagospodarowania już na wstępnym etapie powinien zakładać i brać pod uwagę zmianę funkcji mieszkaniowej oraz zaproponować satysfakcjonujące rozwiązania dla mieszkańców poprzez np. zmianę przeznaczenia dla wymienionych zamieszkiwanych budynków mieszkalnych przy ulicy Śląskiej i zapewnić właścicielom tych lokali mieszkalnych nowe lokale równorzędne metrażowo i lokalizacyjnie spełniające wymogi dobrych i godnych warunków zamieszkiwania mieszkańców.

Jednocześnie w przypadku uchwalenia planu zagospodarowania w proponowanej formie, naruszającej obowiązujące przepisy oraz jej dobra, składająca uwagę zastrzegła sobie prawo do wykorzystania przysługującego jej prawa zgodnie z Ustawą o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 36 oraz 37 i wystąpienie do Urzędu Miasta Gdynia o odszkodowanie i własnościowy lokal mieszkalny równorzędny metrażowo i lokalizacyjnie oraz pokrycie wszelkich kosztów związanych z zagospodarowaniem nowego lokalu mieszkalnego.

Prezydent uwzględnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 oraz w uzupełnieniu: Usunięto z rysunku i tekstu projektu planu ciąg pieszy na obszarze 12 U/MW3 w rejonie budynku przy ul. Śląskiej 57.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 oraz w uzupełnieniu w zakresie dot. prognozy oddziaływania na środowisko – kwestii poruszonej w uzasadnieniu:

Odnosząc się do prognozy oddziaływania na środowisko należy stwierdzić, że została ona sporządzona na podstawie art. 51 ust. 1, pozostającego w związku z art. 46 p. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i posiada zakres odpowiadający wymaganiom zawartym w art. 51 ust. 2 i art. 52 wymienionej ustawy, stosownie do specyfiki terenu i projektowanych funkcji, uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni. Celem prognozy jest ocena skutków dla środowiska przyrodniczego i walorów kulturowych realizacji ustaleń planu oraz wskazanie możliwych sposobów ograniczenia ewentualnego oddziaływania na środowisko proponowanych w planie rozwiązań oraz sposobów przyszłej kontroli tego oddziaływania.

Prognoza stanowi, iż realizacja ustaleń analizowanego dokumentu nie wprowadza nowych rodzajów emisji w obszar śródmieścia (...) Zwiększenie intensywności zabudowy i przebudowa istniejących oraz budowa nowych terenów komunikacyjnych może jednak prowadzić do ogólnego wzrostu ruchu i związanej z nim emisji zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu. Lokalny wzrost poziomu emisji będzie możliwy zwłaszcza w rejonie Drogi Czerwonej przebiegającej wzdłuż terenów kolejowych. Zwiększona lokalnie emisja nie będzie miała wpływu na stan środowiska w skali całej dzielnicy. Zwiększenie płynności ruchu poprzez poprawę infrastruktury drogowej powinno sprzyjać ograniczeniu wzrostu ogólnego poziomu emisji.

8. **Antoni Łyżwa** – jako współwłaściciel działki 1432/15 oraz właściciel lokalu w budynku Śląska 57/20 wniósł następujące uwagi:

- 1) zaplanować budowę „Drogi Czerwonej” na terenie po drugiej stronie torów, który jest wolny od zabudowy wielorodzinnej lub powrót do tzw. „Wariantu 1” budowy „Drogi Czerwonej”,
- 2) w przypadku pozostania przy proponowanym projekcie „Drogi Czerwonej” zapisać w planie, że w przypadku jego realizacji zgodnie z art. 17 pkt. 6 z ustawy z dn. 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 36 pkt. 2. Gmina Gdynia zapewni inną nieruchomość mieszkalną o podobnym standardzie i wielkości w podobnej odległości od centrum miasta, lub
- 3) zapisać w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wybudowanie budynku mieszkalnego dla wszystkich mieszkańców, których „dotkną” plany budowy „Drogi Czerwonej” w podobnej odległości od centrum Gdyni jeszcze przed rozpoczęciem realizacji planów.

Powyższe Antoni Łyżwa uzasadnił następująco:

Projekt nie odpowiada podstawowym kierunkom zagospodarowania przestrzennego jakim jest:

„Poprawa ekologicznych warunków życia ludzi poprzez poprawę jakości środowiska miejskiego i jego wzbogacenie w zakresie przyrodniczych terenów”.

Proponowany układ drogowy „Drogi Czerwonej” jest sprzeczny z § 3 ust 1 punkt 7 projektu planu, którego jedną z zasad jest kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni zapewniające dobre warunki życia mieszkańców. Projektowana lokalizacja drogi przebiega w bezpośredniej bliskości nieruchomości składającego uwagę, która już jest obciążona sąsiedztwem wielotorowej traktacji kolejowej (osobowej, towarowej, SKM) a z drugiej strony bardzo ruchliwą ul. Śląską i węzłem drogowym im. Franciszki Cegielskiej łączącym ulicę Śląską z Droga Gdynią.

Obecnie realizowana rozbudowa centrum handlowego „Wzgórze” spowoduje dalszy, znaczny wzrost ruchu drogowo-pieszego.

Odnosząc się do prognozy oddziaływania na środowisko – nie uwzględniono, że elementem środowiska są także mieszkańcy budynku Śląska 57 pisząc, że realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z utrzymaniem dotychczasowego stopnia obciążenia środowiska w obrębie zabudowy wielorodzinnej a lokalnie nastąpi wzrost zanieczyszczeń. Już w chwili obecnej jest przekroczony dopuszczalny poziom hałasu od strony ul. Śląskiej, a budowa „Drogi Czerwonej” z drugiej strony budynku spowoduje degradację funkcji mieszkalnych ze względu na dalszy wzrost hałasu oraz emisję zanieczyszczeń powietrza grożącą utratą zdrowia.

W związku z powyższym, wnoszący uwagi stwierdził, że w przypadku uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przedstawionym projektem, nie będzie on mógł korzystać ze swojej nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Zauważył, że w sporządzonej

dla planu prognozie skutków finansowych brak zapisów dot. oferowanych składającemu uwagę oraz innym mieszkańcom budynku Śląska 57 odszkodowań, wykupów lub nieruchomości zamiennych (zgodnie z art. 36 pkt. 2. I pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Prezydent uwzględnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 7.

9. **Lidia i Maciej Zaleszczuk** złożyli uwagę odnośnie karty terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) oraz 12 U/MW3, w której wnieśli następujące zastrzeżenia:

1) sprzeciw wobec lokalizacji zapisanej w planie (§ 10 ust.2a) inwestycji drogowej – Drogi Czerwonej.

2) o usunięcie przebiegającego przez teren ich nieruchomości głównego ciągu pieszego poza ulicami.

Wnieśli o uwzględnienie poniższych rozwiązań alternatywnych:

Ad 1)

a) realizację planu BPBK „Koncepcja Drogi Czerwonej Wariant 1” to jest poprowadzenie drogi nad torami kolejowymi.

b) budowę Drogi Czerwonej po drugiej stronie terenu kolejowego (od ul. Władysława IV, aleją Ofiar Grudnia 1970).

c) poprowadzić drogę od strony ulicy Śląskiej, dając jej początek przy ul. Białostockiej i dalej zgodnie z planem.

d) teren wzdłuż drogi dojazdowej, od ul. Białostockiej między Śląską 51B a torami, przeznaczyć pod zagospodarowanie zielenią, która będzie stanowić naturalny ekran akustyczny dla hałasu oraz zanieczyszczeń kolejowych.

Ad 2) Ciąg pieszy pokierować od strony torów tj. działki 1409/15 przez działkę 1432/15 do ciągu pieszego przy ul. Śląskiej.

Powyższe Lidia i Maciej Zaleszczuk uzasadnili jak poniżej:

Planowana budowa ww. drogi nie odpowiada podstawowym kierunkom zagospodarowania przestrzennego jakim jest: „Poprawa ekologicznych warunków życia ludzi poprzez podniesienie jakości środowiska miejskiego i jego wzbogacenie w zakresie przyrodniczych terenów”. Lokalizacja drogi przebiega w bezpośredniej bliskości nieruchomości przy ul. Śląskiej 57, która jest już obciążona sąsiedztwem wielotorowej trakcji kolejowej (osobowej, towarowej, SKM).

Z drugiej strony budynku jest ruchliwa, 6 pasmowa ul. Śląska, węzeł drogowy im. Franciszki Cegielskiej łączący ulicę Śląską z Drogą Gdyńską.

Takie uporządkowanie układu drogowego jest sprzeczne z § 3 ust 1 punkt 7 projektu, którego jedną z zasad jest kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniając dobre warunki życia mieszkańców. Analizując „Prognozę oddziaływania na środowisko” wyrażają opinię, że autorzy nie wzięli pod uwagę niekorzystnego wpływu planowanej inwestycji na zdrowie i warunki życia mieszkańców okolicznych budynków. Wartość rynkowa ich mieszkań obniżyła się już za sprawą realizacji Węzła Franciszki Cegielskiej, a w przypadku zatwierdzenia przedmiotowego projektu planu zagospodarowania ponownie zmaleje. W przypadku realizacji inwestycji związanej z budową Drogi Czerwonej w proponowanej lokalizacji, warunki ich życia ulegną dalszemu drastycznemu pogorszeniu.

Jednym z podstawowych założeń przyświecających autorom projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winno być zmniejszenie negatywnego oddziaływania transportu drogowego na warunki życia mieszkańców okolicznych budynków. Zadaniem miejskich urbanistów winno być kształtowanie przestrzeni miejskiej w sposób korzystnie wpływający na zdrowie i jakość życia mieszkańców.

Wiele europejskich miast podejmuje długofalowe działania zmierzające do stopniowego ograniczenia dostępu prywatnych samochodów osobowych do centrów miast, w celu zmniejszenia emisji spalin i poprawy jakości życia mieszkańców. Takie podejście staje się już dziś wręcz modne, czego dowodem jest stopniowy spadek ilości samochodów osobowych w miastach, które kreują zdrowe, przyjazne mieszkańcom środowisko miejskie (vide:). Jest to możliwe dzięki promowaniu przez miasta transportu publicznego, skutecznie realizującego swoje funkcje, czego dobroczynne skutki w postaci zmniejszenia zanieczyszczenia powietrza odczuwają mieszkańcy.

Prezydent uwzględnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 7.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 oraz w uzupełnieniu:

Wariant przeprowadzenia drogi po wschodniej stronie torów kolejowych był rozpatrywany na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście

i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej (uchwała nr VI/92/11 z dnia 23 marca 2011 r.).

Teren po wschodniej stronie torów kolejowych jest rezerwowany dla ewentualnych rozwiązań podziemnych – tunelowych. Prowadzenie drogi w poziomie terenu lub na estakadzie natrafia od strony ul. Władysława IV na ograniczenia ze strony istniejących tam terenów oświaty i wychowania.

10. **Wanda Jagieluk** – złożyła uwagę analogiczną do uwagi nr 9.

Prezydent uwzględnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 7.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 9.

11. **Mieszkańcy budynku Śląska 57 – Mirosław Ryta, Lidia Zaleszczuk, Wanda Jagieluk, Janusz Tkaczyk, Władysława Śleszyńska, Henryk Ćwikliński, Antoni Łyżwa** – złożyli uwagę analogiczną do uwagi 9, a ponadto wnieśli o sporządzenie prognozy skutków finansowych dla projektu zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. (Dz. U 2003 nr 80 poz 717 z późn. zm).

Prezydent uwzględnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 7.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 9.

12. **Mieszkańcy budynku Śląska 57 – Łukasz Brzeski i Małgorzata Brzeska, Anna Grota, Halina Grota, Bożena Zegarowicz, Janina Stachura, Roman Rohde, Anna Bieszke i Aleksandra Żeberkiewicz, Teresa Kuczyńska, Aleksander Kuczyński, Ireneusz Kuczyński i Wojciech Kuczyński, Andrzej Stankiewicz, Barbara Woźnica, Łucja Przybyszewska, Ryszard Przybyszewski i Mariusz Przybyszewski, Krystyna Skowrońska i Mirosław Skowroński, Lidia Kopka, Andrzej Łukaszewski, Pani Łukaszewska, Stefania Żak, Małgorzata Rutkowska, Janina Odachowska, Regina Węgrzyn i Magdalena Węgrzyn, Danuta Krawiec, Wanda Galecka, Halina Grabowska i Joanna Grabowska, Irena Rataj i Zbigniew Rataj, Marian Mazurek, Magdalena Żarna i Jerzy Żarna, Stefan Prędko i Roman Prędko, Irena Brukwicz, Ryta Ptaszyńska-Koziół, Aleksandra Idźczak, Joanna Pawłowska, Bronisława Piątkowska, Jan Korczyk, Stefania Biniak i Bogumił Biniak, Renata Czaplicka i Roman Czaplicki, Bartosz Jarosiński, Nelly Jarosińska i Dariusz Jarosiński, Małgorzata Jęcek, Piotr Kowalski, Irena Kowalska, Michał Kowalski i Anna Kowalska** – złożyli uwagę odnośnie karty terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) – Droga Czerwona:

Projekt Czerwonej Drogi wobec całkowitej przebudowy ulicy Śląskiej i osiągnięcia dużej przepustowości powinien zostać wykreślony z planów. Dalsze działania powinny pójść w kierunkach usprawniających ruch oraz przemieszczania tego ruchu z miasta na obwodnice trójmiejską. Służyłyby temu takie działania, jak:

- opracowanie i wdrożenie centralnego systemu sterowania sygnalizacją uliczną,
- częściowa przebudowa Węzła Franciszki Cegielskiej, to jest wykonanie bezkolizyjnych (i bez sygnalizacji świetlnej) przejazdów z Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicy Władysława IV na Drogę Różową (w tym na ul. Kielecką) oraz z Drogi Różowej na skrzyżowanie w kierunku ul. Warszawskiej.

Mieszkańcy wyrazili opinię, iż projekt planu jest nieprzyjazny mieszkańcom gdyż:

- powoduje on dalszy wzrost już nadmiernego hałasu. Nie uwzględnia bardzo dużego natężenia ruchu już istniejącego na ulicy Śląskiej którą z dwóch przebudowano na siedmiopasmową,
- powoduje dalszy wzrost ilości spalin, co przy przeważającym wschodnim kierunku wiatrów jest szczególnie uciążliwe dla mieszkańców części sześciokondygnacyjnej budynku. Nie uwzględnia danych dot. ilości i składu chemicznego oraz fizycznego spalin,
- wprowadzenie dodatkowego traktu (Czerwona Droga) spowodowałoby dalsze, poważne pogorszenie już uciążliwych warunków zamieszkania,
- pogorszone warunki mieszkalne spowodowałyby znaczne obniżenie wartości mieszkań,
- nie widać dojazdu do posesji Śląska 57 i 59.

Ponadto wnieśli o usunięcie ogólnodostępnego przejścia dla pieszych pod budynkiem Śląska 57 i dalej przez teren działki, którą zamierzali zamknąć przesuwaną barierą sterowaną pilotami.

Prezydent uwzględnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 7 oraz w uzupełnieniu:

Dojazd do budynku przy ul. Śląskiej 57 określony jest w zapisach projektu planu w karcie terenu nr 12 w pkt. 8 Zasady obsługi infrastrukturą – dopuszcza się tymczasowy dojazd do czasu realizacji Drogi Czerwonej poprzez teren 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3). Po realizacji Drogi Czerwonej projekt planu przewiduje m.in. do działki nr 1432/15, na której posadowiony jest budynek przy ul. Śląskiej 57, bezkolizyjny dojazd od strony ul. Białostockiej w liniach rozgraniczających Drogi Czerwonej – przebieg orientacyjnie wskazany na rysunku projektu planu. Dojazd do budynku przy ul. Śląskiej

59 (zabudowa istniejąca do czasu realizacji Drogi Czerwonej) określony jest w karcie terenu nr 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) w pkt. 8 – dojazd do terenu w sposób dotychczasowy – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

13. **Wspólnota Mieszkaniowa „Śląska 51b”** złożyła uwagę odnośnie karty terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) – Droga Czerwona oraz terenu 12 U/MW3, w której wniosła o:

- a) odstąpienie od projektowanego przebiegu Drogi Czerwonej w wersji po zachodniej stronie torów kolejowych i przeznaczenie terenu w sąsiedztwie budynku ul. Śląska 51/B, pod zieleń urządzoną z dopuszczeniem funkcji parkingowych,
- b) względnie o wyłączenie terenu przylegającego bezpośrednio do zespołu budynków mieszkalnych przy ulicy Śląskiej od numeru 51 do numeru 57 z zakresu opracowania w przedmiotowym planie. Jak wynika ze stanowiska władz miasta, wyrażonego przez Wiceprezydenta Marka Stępa, na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 23.03.2012 r.: „Droga Czerwona na tym odcinku jest w tej chwili niepotrzebna. Miasto nie myśli o jej realizacji w przeciągu następnych 20-30 lat”. Przyjmowanie przez obecne władze miasta tak znaczących zobowiązań finansowych dla budżetu miasta, jak wyżej opisano, na poczet niezdefiniowanej w czasie inwestycji (co do czego strony są zgodne) jest bezpodstawne. W tej sytuacji faktycznej i prawnej pośpiech w określaniu funkcji terenu w tej części planu jest nieuzasadniony, zaś ostateczna decyzja w tych sprawach winna być podejmowana w przyszłości, gdy potrzebna i realna, także pod względem technicznym i finansowym, stanie się zmiana układu komunikacyjnego tej części miasta,
- c) rozważenie możliwości rozbudowy układu komunikacyjnego miasta, co może stanowić udogodnienie bezpośredniego przejazdu, przy wykorzystaniu istniejących: ul. Śląskiej, a w szczególności ul. Warszawskiej i jej przedłużenia od skrzyżowania z ul. Witomińską do ul. Kieleckiej i dalej do ciągu istniejącej już Drogi Różowej.

Zarząd Wspólnoty zgłosił następujące zastrzeżenia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu jest nierzetelna w części wynikającej ze stanu prawnego nieruchomości lokalowych w budynku przy ul. Śląskiej 51/B. Właścicielom lokali mieszkalnych i użytkownikom wieczystym, z chwilą wejścia w życie uchwały o zatwierdzeniu przedmiotowego m.p.z.p. przysługują na podstawie art.36 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 poz. nr 647) w terminie 5 lat od daty uchwalenia i ogłoszenia m.p.z.p., roszczenia do władz miasta o odszkodowania i/lub o wykup lokali mieszkalnych. Roszczenia mieszkańców stają się wymagalne z chwilą wejścia w życie uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego. Wartość odszkodowań ustalana będzie w odniesieniu do rynkowej wartości lokali mieszkalnych wyliczonej przed datą ewentualnego uchwalenia planu. Budynek przy ul. Śląskiej 51/B został gruntownie wyremontowany w okresie ostatnich 11 lat. Wymieniono w całości instalacje: gazową, elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, wykonano instalację dostarczającą ciepłą wodę z zewnątrz. Budynek posiada wymienioną na energooszczędną stolarkę drzwiową i okienną. W bezpośrednim otoczeniu budynku rosną objęte ścisłą ochroną drzewa i krzewy min. rokitnik, cisy i magnolia. Roślinność została zinwentaryzowana, a nasadzenia są dokonywane przez mieszkańców, w porozumieniu z Biurem Ogrodnika Miasta. W opisanej sytuacji istnieją podstawy prawne i faktyczne do żądania stosownych odszkodowań, już w okresie bezpośrednio po uchwaleniu planu, a nie dopiero po przystąpieniu do realizacji projektowanej inwestycji. Dla zobrazowania skali obciążeń budżetu miasta informujemy, że w budynku przy ul. Śląskiej 51/B jest wydzielonych 116 lokali mieszkalnych z czego 93 to lokale własnościowe i 23 lokale komunalne. Lokatorom mieszkań komunalnych miasto zobowiązane jest zapewnić 23 mieszkania o porównywalnym standardzie i korzystnej lokalizacji. Natomiast właścicielom mieszkań miasto zobowiązane jest wypłacić stosowne odszkodowania. Przy założeniu, że średnia wielkość mieszkania to 57m², a rynkowe ceny transakcyjne w tym budynku, z ostatnich lat kształtują się na poziomie od 5.500,00 PLN do 6.000,00 PLN za 1m², budżet miasta będzie zobowiązany do wypłaty około 32.000.000,00 PLN (słownie: trzydzieści dwa miliony złotych) tytułem odszkodowań. Kwota ta nie obejmuje kosztów zapewnienia lokali komunalnych. Zgodnie z przepisami o dyscyplinie finansowej jednostek samorządu terytorialnego kwota potencjalnych odszkodowań - niespornych co do zasady - musi być uwzględniana w budżecie miasta następującym po roku, w którym taki plan zagospodarowania zostanie uchwalony.

- 2) uchwalenie kwestionowanego planu dowodzić będzie niegospodarności władz miasta, które wydało stosowne zezwolenia na wykonywanie w budynku, wyżej opisywanych prac remontowych i modernizacji o dużym zakresie rzeczowym i wartościowym, docelowo zamierzając zmianę przeznaczenia funkcji budynku. Wnoszący uwagi wskazał też, że dodatkową okolicznością może być fakt, że ostatnie akty sprzedaży mieszkań w 2012 r. przez Miasto na rzecz składających wnioski mieszkańców ul. Śląskiej 51/B, dowodzą co najmniej braku rzetelności i staranności w podejmowanych działaniach planistycznych.
- 3) projekt przebiegu trasy bezpodstawnie pozbawia ochrony konserwatorskiej zespół budynków mieszkalnych ul. Śląska 51-51/A-51/B, wybudowany w październiku 1932 r. Zdaniem wnoszących uwagi, sporne budynki posiadają te same właściwości architektoniczne co sąsiadujący budynek ul. Śląska 55 oraz zespół budynków ul. Śląska 33. Zasadnym zatem jest żądanie objęcia ochroną konserwatorską zespołu trzech budynków przy ul. Śląskiej 51-51/A-51/B. Gdyńska Szkoła Modernizmu, na którą powołują się wnoszący uwagi, obejmuje ten unikatowy zespół trzech budynków. Instytucją, która przystąpiła do inwestycji w Gdyni był Zakład Ubezpieczeń Pracowników Umysłowych w Poznaniu, który na podstawie decyzji Rady Ministrów z grudnia 1929 przyznającej w latach 1930-1934 środki kredytowe z Państwowego Funduszu Budowlanego, zakupiono min. działki przy Szosie Gdańskiej obecnie ul. Śląska 51. „Na zakupionych działkach zaprojektowano stosunkowo duże zespoły mieszkaniowe liczące od kilkudziesięciu do ponad stu mieszkań.” Informacje te pochodzą z monografii M. Sołtysik „Gdynia miasto dwudziestolecia międzywojennego, urbanistyka i architektura”. Niezrozumiałe jest stanowisko przedstawione w materiałach do planu, w którym całkowicie pominięto tę okoliczność.
- 4) proponowany przebieg drogi szybkiego ruchu narusza obowiązujące współcześnie standardy rozwiązań komunikacyjnych. Jak przyznali twórcy projektu, propozycja przebiegu drogi szybkiego ruchu dzieląca „serce” miasta, w sposób nieodwracalny na dwie odrębne jednostki terytorialne jest w literaturze i praktyce planistycznej uważana, zgodnie za przestarzały, niefunkcjonalny sposób projektowania ciągów komunikacyjnych. Opracowanie przedstawionych rozwiązań dotyczących Drogi Czerwonej, jak sami twórcy projektu planu przyznają, oparte jest na założeniach planistycznych pochodzących z połowy ubiegłego wieku. Jak wynikało z debaty nie jest ono rozwiązaniem dobrym i nie satysfakcjonuje ani projektantów ani tym bardziej składających uwagi.
- 5) projektowany przebieg trasy szybkiego ruchu narusza równowagę urbanistyczną tego fragmentu śródmieścia miasta. Spowoduje on, że mierząc od ul. Władysława IV do ul. Warszawskiej, na odległości około 400 metrów, proponuje się usytuowanie, oprócz istniejących ciągów komunikacyjnych w postaci dwujezdniowej, czteropasmowej ul. Władysława IV, dwujezdniowej, czteropasmowej ul. Śląskiej i jednojezdniowej, jednopasmowej ul. Warszawskiej, pasa terenu przeznaczonego dla funkcjonowania kolei, dodatkowo wykonanie dwujezdniowej, dwupasmowej w każdym kierunku drogi szybkiego ruchu. Takie ześrodkowanie rozwiązań ciągów komunikacyjnych, przemieszane będzie z istniejącą zabudową mieszkaniową, w tym kompleksem trzech budynków przy ul. Śląskiej 51-51/A-51/B, które wbrew przypisanym im funkcjom przejmą de facto funkcję „naturalnego ekranu akustycznego”. Dotyczy to także ciągu budynków przy ul. Warszawskiej, przy ulicy Śląskiej oraz ul. Władysława IV po stronie wschodniej i zachodniej. Tym sposobem ścisłe centrum Gdyni będzie miejscem hałasu samochodów i spalin.
- 6) projektowany przebieg Drogi Czerwonej wyklucza możliwość zapewnienia akceptowalnych warunków akustycznych dla mieszkańców zespołu budynków przy ul. Śląskiej 51-51/A-51/B, także pozostałych budynków w otoczeniu, które nie będą, wg założeń planu, pozbawione funkcji mieszkalnej.
- 7) zwrócili uwagę na brak określenia w projekcie planu linii rozgraniczających, które nie zostały przedstawione ani na rysunku projektu planu, ani w ustaleniach szczegółowych. W strefie oznaczonej w planie 25KD-G2/2(KD-GP2/3) w sposób nieuprawniony dopuszczono korektę linii rozgraniczających Drogi Czerwonej. Powyższe ustalenie w sposób rażący narusza art.15 ust.2 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co potwierdza stanowisko wyrażone przez Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20.01.2011 sygn. akt II OSK 2235/10. Powyższe uchybienie dyskwalifikuje ten konkretny projekt pod względem formalno-prawnym do jego dalszego procedowania i ewentualnego przyjęcia.
- 8) projekt Drogi Czerwonej jest sprzeczny z postanowieniami par. 7 ust.1 i 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Projektowana szerokość Drogi Czerwonej w tym miejscu rażąco narusza przywołane przepisy.

Prezydent uwzględnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 oraz w uzupełnieniu wykreślono z tekstu projektu planu dopuszczenie korekty linii rozgraniczających Drogi Czerwonej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 oraz w uzupełnieniu:

Wyłączenie części terenu z zakresu opracowania niesłoby za sobą skutki natury formalnej – wymóg ponownienia procedury planistycznej począwszy od uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. Jest to nieuzasadnione ze względu na konieczność rezerwy terenu pod planowany przebieg Drogi Czerwonej.

Ad 3) Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia, innych zabytków nieruchomości, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz parków kulturowych. Zespół budynków przy ul. Śląskiej 51, 51a, 51b nie jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Choć jest przedwojenny nie wyróżnia się spośród zespołów ZUPU, a jego elewacja od ul. Śląskiej (budynek nr 51) została znacznie zniekształcona. Projekt planu w aktualnej formie uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ad 8) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie określa minimalne szerokości m.in. dróg klasy G oraz GP. Zgodnie z w/w rozporządzeniem w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic pod warunkiem spełnienia wymagań: „szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych”. Projekt planu określa szerokość drogi w liniach rozgraniczających: „min. 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się w granicach terenu kolejowego”. Faktyczna szerokość pasa drogowego wynosi w obszarze objętym projektem planu 21,0 – 26,0 m i jest zgodna z koncepcją drogową wykonaną przez Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego S.A. w Gdańsku „Dwuvariantowa koncepcja drogowa przebiegu Drogi Czerwonej w Gdyni, na odcinku od węzła Wzgórze Św. Maksymiliana do Dworca Głównego PKP”.

14. Magdalena Maliszewska, Maria Baborska, Beata Bryk, Bogusława Pikiewicz, Danuta Simon, Marzena Korczyk, Zygmund Turek, Lucyna Turek, Barbara Lemańska, Hanna Orłowska, Stefan Kuleszy, Monika Czechowicz, Małgorzata Lisiewicz, Michał Gonczewski, Ludgarda Kowalczyk, Danuta Kuchta, Edyta Beling, Edyta i Piotr Beling, Krzysztof Kuźniak, Hanna Nowak, Edyta Górajek, Marcel Lutikhuis złożyli uwagę, w której wnieśli o zmianę lokalizacji Drogi Czerwonej podkreślając:

- 1) przedstawiony plan zagospodarowania przestrzennego narusza art. 35 pkt.2 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, iż w planach zagospodarowania przestrzennego województwa i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznacza się pod przyszłą budowę dróg pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. W przypadku przedłożonego do wglądu planu nie uwzględniono niekorzystnego wpływu na budynek mieszkalny wielorodzinny, który znajduje się zaledwie 1,4 m od planowanej drogi.
- 2) przedstawiony plan zagospodarowania przestrzennego narusza art. 43.1 - Obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej - w terenie zabudowy: autostrada 30 m, droga ekspresowa 20 m, krajowa 10 m, wojew., powiatowa 8 m, gminna 6 m. W żadnym wypadku nie jest to 1,4 m.
- 3) zgodnie z określeniem przeznaczenia terenu U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu obowiązującym dla karty terenu 12 w odległości 1,4 m od skrajni jezdni planowanej drogi głównej stoją budynki Śląskiej 51B i 57, który w całości jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. W planie nie przewidziano zmiany jego przeznaczenia, w związku z czym planowanie drogi na działkach w ich sąsiedztwie narusza zarówno przepisy Prawa Budowlanego, jak i Prawa o drogach publicznych. W przypadku utrzymania planowanego przebiegu drogi konieczna jest zmiana przeznaczenia budynków Śląska 51B i 57. Budynek 51B jest w całości budynkiem mieszkalnym i jako taki prezentowany jest w planie. Współistnienie budynku mieszkalnego i drogi w jednym planie nie jest możliwe.

Prezydent uwzględnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 oraz w uzupełnieniu: Linia rozgraniczająca terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) znajduje się ok. 4 m od istniejącego budynku. Projektowane jezdnie znajdują się w ramach linii rozgraniczających, z zachowaniem odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami prawa.

15. **Rada Dzielnicy Działki Leśne** złożyła uwagę, w której wniosła jak niżej:

- 1,2) uwagi dot. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Witomińskiej, Warszawskiej i Wolności.
- 3) przewidywany przebieg Drogi Czerwonej (wzdłuż torów) powinien przebiegać pod ziemią lub ewentualnie na poziomie gruntu (nie wyżej niż torowisko). Wyraziła stanowczy sprzeciw wobec możliwości utworzenia estakady. Na wniosek mieszkańców budynku Śląska 51 zaproponowała wykreślenie z planu przebiegu Drogi Czerwonej z tej strony torowiska.
- 4) o przewidzenie podziemnego połączenia ciągu komunikacyjnego (samochodowego i pieszego) ul. Nowogrodzkiej i Podlaskiej z ul. Żwirki i Wigury.
- 5) o zaprojektowanie prawoskrętów z ul. Warszawskiej w ul. Witomińską i z ul. Witomińskiej w kierunku ul. Śląskiej.
- 6) nie uwzględniono odblokowania dla ruchu ślepego odcinka ul. Witomińskiej; składający uwagę zaproponował rozwiązanie kompleksowej przebudowy skrzyżowania Śląska-Warszawska-Witomińska z uwzględnieniem likwidacji obecnej wyspy (działka 937/281 — zabudowanej budynkiem Śląska 232).
- 7) o zaprojektowanie podziemnego przejścia dla pieszych pod skrzyżowaniem Wolności-Warszawska. Przejście to powinno wpisywać się w przewidzianą przebudowę dolnego odcinka ul. Wolności z wejściem do tunelu dworca PKP.

8,9) uwagi dot. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Witomińskiej, Warszawskiej i Wolności.

Prezydent uwzględnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 oraz w uzupełnieniu:

Ad 4) Zapisy projektu planu nie wykluczają podziemnego połączenia pieszego na osi ulic Nowogrodzkiej, Podolskiej i Żwirki i Wigury.

Ad 5) Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. W ramach linii rozgraniczających ul. Witomińskiej przewidziano możliwość korekty skrzyżowania; szczegółowe rozwiązania leżą w gestii właściwego zarządcy drogi.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 oraz w uzupełnieniu:

Ad 4) Połączenie samochodowe na osi ulic Nowogrodzkiej, Podolskiej i ul. Żwirki i Wigury jest nieuzasadnione ze względu na ograniczoną przepustowość ul. Podolskiej – wprowadzenie dodatkowego ruchu od strony śródmieścia spowodowałoby znaczne utrudnienia komunikacyjne w tym rejonie. Właściwą organizację ruchu zapewniają istniejące przejazdy pod torami w rejonie ul. Podjazd oraz węzła Franciszki Cegielskiej.

Ad 6) W procesie opiniowania i uzgadniania projektu planu (zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) Zarząd Dróg i Zieleni wyraził stanowisko, iż odcinek ten winien zostać bez możliwości połączenia z ul. Śląską. Ponadto bezzasadne jest obciążanie gminy kosztami związanymi z wykupem prywatnej zabudowanej nieruchomości.

Ad 7) Ulica Warszawska jest drogą zbiorczą o przekroju 1/2 - nie ma uzasadnienia dla wprowadzania przejścia podziemnego pod ul. Warszawską.

16. **Radosław Naleziński** złożył uwagę, w której wniosł:

- 1) odnośnie 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) o zmianę funkcji z drogi głównej (z możliwością podniesienia klasy do drogi głównej ruchu przyspieszonego) na funkcje usługowe – odpowiednio przydzielając do sąsiadujących kart terenu: 19 UK/U, 18 U itd. W uzasadnieniu wskazał:

Należy zrezygnować z prowadzenia drogi o tak wysokich przewidywanych parametrach, przez Śródmieście Gdyni. Droga wg założeń koncepcyjnych ma mieć możliwość wjazdu i zjazdu na wysokości ul. Polskiej i ul. Wielkopolskiej, bez możliwości obsługi Śródmieścia. Odległość między wjazdami wg koncepcji wynosi około 5km. Dodatkowo nie przewiduje się możliwości wjazdu na wiadukt z ulicy Morskiej. Z północnych dzielnic Gdyni do południowych można się dostać poprzez Trasę Kwiatkowskiego, Obwodnicę Zachodnią i odpowiednie zjazdy na wysokości Chwarzna i Dąbrowy. Zdaniem składającego uwagę ruch tranzytowy powinien przebiegać tymi trasami i one powinny być w miarę możliwości rozbudowane. Prowadzenie go przez centrum miasta jest szkodliwe dla miasta, degradujące jego przestrzeń a przewidywane korzyści w porównaniu z kosztem realizacji nie są wystarczające. Zasugerował, iż tranzyt przez centrum, będąc usprawnieniem dla komunikacji indywidualnej, spowoduje spadek konkurencyjności transportu publicznego (dotowanego przez

miasto). Jego zdaniem w Śródmieściu preferowanym środkiem transportu powinna być komunikacja zbiorowa (jak zapisany w projekcie przystanek Śródmieście SKM). Przeznaczenie pod drogę jego zdaniem pogłębia podział Śródmieścia na część zachodnią i nadmorską pogłębiając brak spójności przestrzennej miasta. Planowane dodatkowe tunele pod torami będą około 2 razy dłuższe od obecnych (powiększone o szerokość drogi), a po wyjściu z nich pieszy będzie miał za plecami ekran akustyczny. Składający uwagę zaproponował oszacować koszt budowy Drogi Czerwonej, wielkość odszkodowań oraz wartość terenów, które można by skomercjalizować zamiast przeznaczać pod budowę drogi. Pytanie czy „zysk” z tej trasy będzie do nich proporcjonalny?

Zasugerował, korzystając z trwającej procedury zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta, rozważyć wykreślenie Drogi Czerwonej w przebiegu Śródmiejskim lub za zgodne z obowiązującym Studium uznać przejęcie roli Drogi Czerwonej przez ul. Śląską wraz z przyszłym łącznikiem z ul. Janka Wiśniewskiego. W przypadku odrzucenia wniosku o zmianę funkcji omawianego terenu wnosi o dopuszczenie zabudowy terenu nad przewidywaną trasą, zostawiając miejsce na jej przyszły przebieg w parterach budynków. Partery mogłyby być tymczasowo zagospodarowane do czasu budowy drogi

2) odnośnie terenu 24 ZP/KS wniósł o zmianę funkcji terenu na zabudowę usługową. W uzasadnieniu wskazał:

- obszar znajduje się w centrum miasta, gdzie przeznaczenie go na parking naziemny jest z ekonomicznego punktu widzenia nielogiczne. Teren powinien być wykorzystany w możliwie najbardziej intensywny sposób w harmonii z sąsiadującą zabudową.
- plan przewiduje możliwość tymczasowego przeznaczenia części terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) na parkingi naziemny. Dodatkowych przestrzeni o tej funkcji w centrum miasta jest zdaniem składającego uwagę nieefektywnym wykorzystaniem przestrzeni.
- ruch samochodowy na obszarach pomiędzy ul. Śląską, a torami kolejowymi powinien być ograniczany. Tworzenie parkingów prowokuje zwiększenie ruchu.
- lokalizacja zieleni urządzonej przy planowanej trasie ruchu przyspieszonego nie jest najlepsza, jej wykorzystanie wątpliwe – od torów i ewentualnej drogi winna być odgradzona budynkami usługowymi stanowiącymi barierę akustyczną i wizualną.

3) odnośnie obszaru w ramach karty terenu 27 KD-Z 1/2 w sąsiedztwie terenu 01 U/MW3 wniósł o przeznaczenie go pod zabudowę w celu domknięcia kwartału 01. Ponadto o lokalizację dominanty, która stanowiłaby zwieńczenie osi ulicy 10 lutego. W uzasadnieniu wskazał:

Należy w maksymalnym stopniu ograniczyć wielkość węzła, który ma być częścią nowego przejazdu pod torami, tym samym też zmaksymalizować obszar objęty zabudową. Jeśli zakłada się w tym obszarze skrzyżowanie bezkolizyjne (zajmujące większy obszar), należy zmienić założenia i zaprojektować węzeł częściowo lub całkowicie kolizyjny. Zbyt rozbudowane węzły drogowe wpływają negatywnie na postrzeganie i użytkowanie przestrzeni Śródmiejskiej

4) wniósł o przeanalizowanie możliwości poprowadzenia przejazdu, pod torami kolejowymi na przedłużeniu ul. Armii Krajowej, pomiędzy terenami 19 UK/U a 18 U, który łączyłby się z ul. Podolską na wysokości planowanego placu w obszarze 19 UK/U (tzn. w innym przebiegu niż proponowała dla tego połączenia HOSSA).

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 oraz w uzupełnieniu:

Przeznaczenie terenu w projekcie planu pod Drogę Czerwoną nie wyklucza rozwiązań usprawniania komunikacji publicznej oraz prac nad poprawą jakości przestrzeni publicznych spajających wschodnią i zachodnią część śródmieścia.

Ad 3) Tekst projektu planu został dostosowany w stosunku do rysunku w zakresie wymogu zabudowy pierzejowej od strony ul. Warszawskiej.

Niewzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 oraz w uzupełnieniu:

Nie jest uzasadnione dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy nad przewidywaną Drogą Czerwoną, ze względu na wariantowe możliwości przebiegu drogi (estakada, płytki lub głęboki tunel, w poziomie terenu).

Ad 2) Zgodnie z zapisami projektu planu na terenie 24 ZP,K/S ustala się przebieg planowanych kolektorów kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej o istotnym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji. Kolektory wymagają ok. 10 m strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej – wskazanej informacyjnie na rysunku projektu planu. Ze względu na powyższe oraz ograniczoną wielkość terenu i jednoczesną

konieczność zapewnienia odpowiedniej odległości linii zabudowy dla ewentualnej nowo realizowanej zabudowy nie ma możliwości wprowadzenia zabudowy usługowej na przedmiotowym terenie.

Ad 3) Obszar w sąsiedztwie terenu 01 U/MW3 stanowi rezerwę terenu pod węzeł drogowy ulic Warszawska - Morska oraz połączenie ul. Morskiej z ul. Janka Wiśniewskiego. Nieuzasadnione byłoby dopuszczanie zabudowy na przedmiotowym terenie, ze względu na nieprzesądzony w chwili obecnej docelowy układ węzła. Wymagana zabudowa przejezowa na terenie 01 U/MW3 zakończona ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych umożliwi w przyszłości kontynuację zabudowy i domknięcie kwartału.

Ad 4) Dodatkowe połączenia pod torami uzasadnione są jedynie dla ruchu pieszego i rowerowego. Dodatkowy przejazd samochodowy jest nieuzasadniony ze względu na ograniczoną przepustowość ul. Podolskiej – wprowadzenie dodatkowego ruchu od strony śródmieścia spowodowałoby znaczne utrudnienia komunikacyjne w tym rejonie. Właściwą organizację ruchu zapewniają istniejące przejazdy pod torami w rejonie ul. Podjazd oraz węzła F. Cegielskiej.

17. **Maciej Zielonka** złożył uwagę, w której wniósł następujące zastrzeżenia:

- 1) projekt planu nie uwzględnia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni w dniu 27.02.2008 roku w zakresie przebiegu lokalnej ścieżki rowerowej po zachodniej stronie ulicy Śląskiej oraz w rejonie terenów 11 MW3/U i 30 KD-D. Zatem projekt planu narusza ustalenia Studium (por. pkt 2.1 Opinia Wydziału Urbanistyki z 19.12.2012 r. UAK.0722.12.2012.KN).
- 2) w karcie terenu o numerze 25 (KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) – DROGA GŁÓWNA – Droga Czerwona (z możliwością podniesienia klasy drogi do drogi głównej ruchu przyspieszonego) w pkt 8 lit. b dopuszczono cyt. korektę linii rozgraniczających Drogi Czerwonej, pod warunkiem szczegółowego rozstrzygnięcia docelowego przebiegu układu drogowego i zagospodarowania ulicy – zgodnie z projektem drogowym. Zapis ten w sposób rażący narusza przepisy art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.). Nieprawidłowe określenie linii rozgraniczających może prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały w całości lub w części z powodu naruszenia zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (por. pkt 2.49 Opinia Wydziału Urbanistyki z 19.12.2012 r. UAK.0722.12.2012.KN). Na marginesie należy zwrócić uwagę, że w uchwale Nr XXXIV/764/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon Drogi Czerwonej - odcinek południowy znalazł się podobny, niewłaściwy zapis dotyczący korekty linii rozgraniczających. To, że uchwała znalazła się w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, nie oznacza prawidłowości tego zapisu.
- 3) ustalenia zawarte w karcie terenu o numerze 25 (KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) – DROGA GŁÓWNA – Droga Czerwona (z możliwością podniesienia klasy drogi do drogi głównej ruchu przyspieszonego) są sprzeczne z § 7.1 i § 15.1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 1999 nr 43 poz. 430). Realizacja tzw. Drogi Czerwonej na wysokości budynku Śląska 51b w przekroju 2/3 (dwie jezdnie/trzy pasy ruchu) jest niemożliwa, ponieważ dla 6 pasów ruchu potrzeba minimum 21 metrów szerokości, nie wspominając o innych elementach drogi.
- 4) w projekcie przedmiotowego planu wprowadzano niewłaściwy planistycznie, zapis mówiący o cyt.: zachowaniu rezerw terenowych. Takiego rodzaju przeznaczenia terenu nie ma w rozporządzeniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587) - por. pkt 2.6 Opinia Wydziału Urbanistyki z 19.12.2012 r. UAK.0722.12.2012.KN.
- 5) zgodnie z udostępnioną w dniu 16.01.2013 r. informacją publiczną uzgodnienia Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni oraz Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpłynęły w dniu 10.01.2013 roku. Wyłożenie przedmiotowego planu nastąpiło w dniu 11.01.2013 roku. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) informacja o wyłożeniu winna pojawić się na co najmniej 7 dni przed wyłożeniem projektu planu. Stan faktyczny jest taki, że na 7 dni przed wyłożeniem planu do publicznego wglądu Prezydent Gdyni nie posiadał wszystkich wymaganych uzgodnień, zatem na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu naruszono zasady procedury planistycznej.
- 6) zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) w planie miejscowym określa się

obowiązkowo maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Ustalenie intensywności zabudowy jako „do...” nie spełnia wymogów ustawowych.

Prezydent względni uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Wykreślono z tekstu projektu planu dopuszczenie korekty linii rozgraniczających Drogi Czerwonej.

Ad 4) Skorygowano zapis § 10 ust. 1 pkt 2 dot. inwestycji drogowych na obszarze objętym planem – wymieniono jedynie planowane inwestycje, dla których plan musi zapewnić odpowiednie rezerwy terenu.

Niewzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni i jest zgodny z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta. Uwaga Wydziału Urbanistyki w odniesieniu do ścieżki rowerowej wzdłuż ulicy Śląskiej sformułowania została na etapie uzgodnień i opiniowania projektu planu. Odnosiła się do braku ciągłości głównych tras rowerowych – zostało to skorygowane na rysunku i w tekście projektu planu oraz zostało pozytywnie uzgodnione z właściwym zarządcą dróg. Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu posiada wrysowaną główną trasę rowerową po wschodniej stronie ul. Śląskiej na wysokości skrzyżowania z ul. Warszawską, która rozdziela się w kierunku węzła F. Cegielskiej oraz ul. Witomińskiej. Na terenie 30 KD-D główna trasa rowerowa kontynuowana jest bez oznaczenia na rysunku projektu planu, jedynie w opisie karty terenu, gdyż nie ma konieczności wskazywania orientacyjnego przebiegu trasy rowerowej w drodze klasy dojazdowej, po której ruch rowerów może odbywać się jezdnią. Wybór rodzaju rozwiązania drogowego dla ruchu rowerowego uzależniony jest przede wszystkim od wymaganej na drodze prędkości pojazdów, a także natężenia ruchu pojazdów samochodowych. Dla dróg o klasie D – dojazdowych warunki ruchu pozwalają na bezpieczne poruszanie się jezdnią rowerem. Budowa oddzielnych dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych w takich przypadkach jest nieuzasadniona ekonomicznie jak i pod kątem wymagań w zakresie bezpieczeństwa ruchu.

Lokalizowanie ścieżki rowerowej po zachodniej stronie ul. Śląskiej jest technicznie niemożliwe, ze względu na brak miejsca.

Ad 3. Jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 13 ad 8).

Ad 4. W zakresie przeznaczenia terenów oraz sposobu ich zagospodarowania wiążące są zapisy ustaleń szczegółowych części tekstowej projektu planu a więc § 13. Przeznaczenie terenu 25 określono w § 13 ust. 25 jako KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) – droga główna – Droga Czerwona (z możliwością podniesienia klasy drogi do drogi głównej ruchu przyspieszonego). Znajdujące się w § 3 w ustaleniach ogólnych planu odwołanie do rezerwy terenu, opisuje intencję gminy w zakresie ładu przestrzennego, nie zaś przeznaczenie terenu.

Ad 5. Zarzut sformułowany w uwadze nie stanowi naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. Zasady sporządzania planu miejscowego nie zostały skatalogowane, do pojęcia zasad odwołuje się art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem ustawa określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej. Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą zatem problematyki merytorycznej związanej ze sporządzaniem aktu planistycznego, a więc zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna, inne załączniki).

Projekt m.p.z.p. został udostępniony Zarządowi Dróg i Zieleni oraz Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków odpowiednio w dniach 2 listopada 2012 roku oraz 5 listopada 2012 roku. Organy te wniosły uwagi i zastrzeżenia do projektu planu, w wyniku których projekt planu został skorygowany w niezbędnym zakresie. Skorygowany projekt planu ponownie został przekazany ww. organom do uzgodnienia.

W trakcie procesu uzgadniania projektu planu organy te przekazały informację, że projekt planu zostanie uzgodniony pozytywnie po wprowadzeniu przekazanych przez nie uwag i zastrzeżeń.

Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zostało opublikowane w biuletynie „Ratusz. Informacje Rady i Prezydenta Miasta Gdyni” z dnia 4– 10 stycznia 2013 roku oraz w Dzienniku Bałtyckim z dnia 3 stycznia 2013 roku. Ostateczne pisemne uzgodnienie projektu planu przez w/w organy nastąpiło w dniu 10 stycznia 2013 roku. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 stycznia do 8 lutego 2013 roku.

Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nastąpiło w trakcie dokonywania zmian wynikających z uzgodnień, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu nastąpiło po tym

fakcie, a tym samym został zachowany tryb sporządzenia planu miejscowego określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad 6. Wskaźnik intensywności „do ...” określa jednocześnie minimalną (0) i maksymalną wartość (po słowie „do ...”).

18. **Ryszard Pietrzykowski** złożył uwagę, w której wniósł o:

w odniesieniu do rysunku planu:

- 1) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wschodniej o ok. 2 m. Obecnie zaproponowana linia zabudowy nie pozwoliłaby na wykonanie zjazdu do garażu podziemnego od strony ul. Warszawskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami (załącznik graficzny).
- 2) umożliwienie zabudowy do granicy z planowanym terenem zielonym (oznaczonym w planie jako 20 ZP).

w odniesieniu do tekstu planu:

- 3) doprecyzowanie wysokości zabudowy i ilości kondygnacji w pkt. 5, tak aby na jego działce możliwa była budowa obiektu o 5 kondygnacjach nadziemnych, licząc od poziomu wejścia przy ul. Warszawskiej. Ponieważ plan miejscowy wprowadza inną definicję wysokości obiektu niż precyzują to ogólne przepisy budowlane, budynek o 5 kondygnacjach nadziemnych od strony ul. Warszawskiej (w tym np. 2 kond. usługowe i 3 kond. mieszkalne) uzyska wysokość ok. 19,5 - 20 m. Warunki zabudowy, które wydano dla tej działki, opierając się na analizie zabudowy sąsiedniej, określiły maksymalną wysokość zabudowy dla tej działki na 21 m i 7 kondygnacji. Miejski Konserwator Zabytków zasugerował, aby ograniczyć wysokość zabudowy do 5 kondygnacji w celu dopasowania się do istniejącej pierzei zabudowy ul. Warszawskiej. Proponowane zmiany nie spowodują przekroczenia wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (min. 25% pow. działki) ani wskaźnika intensywności zabudowy (poniżej 2,5).

Prezydent względnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Nieprzekraczalną linię zabudowy przesunięto do granicy z terenem 20 ZP.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Przesunięcie tylnej linii zabudowy jest niewłaściwe ze względu na bliskie sąsiedztwo budynku wpisanego do rejestru zabytków – wnioskowane przesunięcie linii spowodowałoby zbliżenie się znaczną kubaturą na odległość niespełna 3 m do istniejącego obiektu. Zjazd do parkingu może być zlokalizowany w budynku, co umożliwi zwiększenie nachylenia pochylni do 20 % .

Ad 3) Istniejące budynki w pierzei ul. Warszawskiej mają wysokość 4-5 kondygnacji i ok. 15-16 m. Określona w projekcie planu wysokość do 18,0 m umożliwia realizację 5-cio kondygnacyjnego budynku z dodatkową kondygnacją garażową zagłębioną co najmniej do połowy jej wysokości. Nieuzasadnione jest więc dopuszczenie zwiększenia wysokości do ok. 20,0 m.

19. **Igor Bober** złożył uwagę, w której wniósł o zmianę zapisów w planie miejscowym w zakresie dotyczącym nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Warszawskiej 67 w sposób umożliwiający mu nadbudowę istniejącego na nim budynku do 5 kondygnacji.

Powyższe uzasadnił następująco:

Od ponad półtora roku składający uwagę czekał na wydanie warunków zabudowy na dobudowę kondygnacji. Po wielu perturbacjach z sąsiadami, takie warunki są gotowe do wydania w Urzędzie Miasta Gdynia, o czym składający uwagę został poinformowany, ale w planie zagospodarowania przestrzennego rejon, w którym znajduje się nieruchomość daje możliwość budowy tylko do 4 kondygnacji. Składający uwagę przygotował projekt budowlany gotowy do złożenia w Urzędzie Miasta Gdynia. Dopasował budynek do starej tradycyjnej morskiej konwencji budynków z okresu międzywojennego. Zadał, aby parametry zacieniania oraz strzałki słońca nie wpływały na dyskomfort mieszkańców mieszkających obok w pięciokondygnacyjnej kamienicy – projekt obejmuje dobudowę tylko częściową kondygnacji (zabudowę tylko połowy powierzchni istniejącego budynku) – zgodnie z załącznikiem.

Do pisma dołączył zdjęcia istniejącego budynku oraz sąsiednich kamienic umieszczonych wzdłuż ul. Warszawskiej oraz rysunek przedstawiający planowaną dobudowę.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu określa wysokość zabudowy na terenie 07 U/MW2 – do 4 kondygnacji i do 15,0 m, dopuszcza się tolerancję + 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich. Ograniczenie wysokości zabudowy do 4 kondygnacji wynika z małej powierzchni działek na terenie 07 U/MW3 – działka składającego uwagę jest najmniejsza na przedmiotowym terenie – wynosi 142 m², nie spełnia wymagań

dotyczących minimalnych parametrów działek budowlanych. Przedmiotowy budynek w chwili obecnej ma wysokość 4 kondygnacji. Istniejąca zabudowa wnioskowana do nadbudowy zajmuje obecnie niemal 90% powierzchni działki, nie posiada wymaganej dla zabudowy mieszkaniowej powierzchni biologicznie czynnej ani miejsc postojowych. Wobec powyższego nie ma możliwości zapewnienia właściwych standardów zabudowy dla planowanej inwestycji.

20. Małgorzata Ratajczak-Dobrowolska i Paweł Dobrowolski, jako właściciele nieruchomości 641/356 planujący wykorzystanie jej pod zabudowę, złożyli uwagę, w której wnieśli o uwzględnienie:

- 1) możliwości dojazdu (wyznaczenia ciągu komunikacyjnego) od frontu do działki 641/356, tj. od strony ulicy Morskiej (od strony działki numer 639/356),
- 2) możliwości dojazdu (wyznaczenia ciągu komunikacyjnego) do działki 641/356 od strony niezabudowanego terenu stanowiącego działkę numer 953/357 (aktualnie „dziki parking”).

Powyższe uzasadnili następująco:

Aktualny projekt planu przewiduje dojazd do ww. nieruchomości wyłącznie od tyłu, tj. od strony działki numer 1006/353. Tymczasem, w związku z wyjątkowo niekorzystnym ukształtowaniem terenu, tzn. kilkumetrowej wysokości obniżeniem terenu w granicy wymienionych działek, dojazd z tej strony jest niemożliwy. Takie określenie dojazdu w planie miejscowym w praktyce uniemożliwi wykorzystanie działki 641/356 zgodnie z jej przeznaczeniem, tj. pod zabudowę wielorodzinną. Każdy ewentualny projekt wybudowania tam kilkukondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego musi uwzględniać konieczność stworzenia podziemnych i naziemnych miejsc parkingowych. Dojazd do nich od strony wysokiej skarpy – tj. od strony działki numer 1006/353 – nie jest możliwy. W ten sposób działka 641/356 zostanie pozbawiona jakiegokolwiek znaczenia gospodarczego.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W związku z klasą ul. Morskiej KD-G nieuzasadnione jest wprowadzanie dodatkowych zjazdów indywidualnych.

Ad 2) Obszar w sąsiedztwie terenu 01 U/MW3 (istniejący parking) stanowi rezerwę terenu pod węzeł drogowy ulic Warszawska - Morska oraz połączenie ul. Morskiej z ul. Janka Wiśniewskiego. Dopuszczenie dojazdu od strony parkingu ze względu na nieprzesądzony w chwili obecnej docelowy układ węzła jest nieuzasadnione.

21. Mirosław Majchrzak, Natalia Dembińska i Mateusz Dembiński złożyli uwagę, w której wnieśli jak poniżej:

1) w zakresie obsługi infrastruktury komunikacyjnej:

- a) utrzymać w projekcie planowanego przedłużenia ul. Podolskiej jako ogólnodostępnej drogi publicznej 34KD-D 1/2 poprzez działki o numerach ewidencyjnych: 1132/69, 932/66, 933/66, zapewniając w ten sposób obsługę komunikacyjną budynku mieszkalnego wielorodzinnego Śląska 9 i 11 oraz działki nr. ew. 934/64;
- b) uwzględnić wjazdy bramowe na posesje Śląska 9 i 11 (działki gruntowe nr ew. 1092/65 oraz 1090/67 i 1091/65) w projekcie przedłużenia drogi 34KD-D 1 /2;
- c) uporządkować prawnie system obsługi komunikacyjnej wymienionych wyżej nieruchomości;
- d) stworzyć program parkingowy w formie parkingów zbiorczych oraz zobligować obecnych i przyszłych inwestorów obiektów usługowo biurowych do budowy budynku parkingowego wielokondygnacyjnego obsługującego zarówno nieruchomości komercyjne jak i budynki mieszkalne wielorodzinne w tym rejonie.

W uzasadnieniu wskazali:

Ad 1a,b,c) Aktualnie dojazd z drogi publicznej do budynku mieszkalnego wielorodzinnego Śląska 9 i 11 oraz działek o nr: 932/66 oraz 934/64 możliwy jest jedynie poprzez działki nr ew. 1132/69 i 933/66 bez służebności drogowej, co pozbawia mieszkańców, służby ratunkowe i techniczno-eksploatacyjne prawnego dojazdu do nieruchomości w tym dojazdów przeciwpożarowych. Sytuacja powstała w wyniku bezprawnej decyzji wywłaszczeniowej Prezydium WRN w Gdańsku GP- I/III/1/19/73 z dnia 22 marca 1973 r. pozbawiającej przedmiotowy budynek dostępu do drogi publicznej poprzez działki nr 775/68 i 777/68. Działki drogowe nr ew. 857/65 oraz 1088/67 należące do nieruchomości Śląska 9 i 11, powstałe w wyniku wywłaszczenia nie spełniają warunków drogi dojazdowej – są posadowione na wysokiej skarpie ul. Podjazd i na dużej części ogólnodostępnego publicznego ciągu pieszego, stanowiącego główne przejście od ul. Śląskiej w kierunku dworca Gdynia Główna i ul. 10 Lutego. Pomimo uznania decyzji wywłaszczeniowej za niezgodną z prawem (decyzja Min. Budownictwa DO 4m-787-WP-240/05 z dnia 2006-12-20 (kopia decyzji Min. Budownictwa została dołączona do wniosków składanych do projektu planu z dnia 30.11.2011 r.)) stan prawny nie został uporządkowany.

Ad1d) Konieczne jest uporządkowanie systemu parkowania w tym rejonie. Wskaźniki parkingowe ujęte w § 10 ust.1 pkt 5 są niskie i nie rozwiązują istniejącego problemu; podobnie planowane wprowadzenie systemu miejskich płatnych parkingów. Składający uwagę zauważyli, iż znajdujące się w rejonie płatne parkingi zajmujące ogromne powierzchnie nie spełniają swojej funkcji - w 2/3 pozostają niewykorzystane. Interesanci i pracownicy biurów parkując samochody wzdłuż ul. Podolskiej oraz na działkach nie posiadających statutu drogi, blokując dojazd między innymi służbom awaryjnym i miejskim.

2) w zakresie ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:

- a) utrzymać ochronę konserwatorską kamienicy przy ulicy Śląskiej 9-11;
- b) sprecyzować zapisy dot. ochrony poprzez nakaz uwzględnienia w projektach i technologii nowych obiektów, ochrony struktury obiektów o walorach historycznej i kulturowych.

W uzasadnieniu wskazali:

Utrzymanie tego statutu ochrony budynku Śląska 9-11 w grupie B ochrony, świadczyć będzie o prowadzeniu przez władze miasta Gdynia polityki ochrony dziedzictwa kulturowego miasta. Kamienica wysiłkiem współwłaścicieli bez wsparcia finansowego władz miasta, została zrewitalizowana z zachowaniem pierwotnej historycznej formy i jej wyrazu architektonicznego stając się na nowo obiektem wartościowym historycznie. Agresywne technologie oraz projekty budowy nowych obiektów biurowo-usługowych w jej pobliżu mogą spowodować naruszenie struktur i formy tych obiektów. Na przykład budowa parkingów podziemnych wymaga technologii z użyciem ciężkich maszyn powodujących wibracje i wstrząsy.

3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) w zakresie ochrony warunków życia mieszkańców przed uciążliwością akustyczną środowiska miejskiego:
 - wybudowanie biologicznych lub technicznych ekranów akustycznych wzdłuż terenów kolejowych (trakcji kolejowej) oraz ulicy Podjazd;
 - wprowadzenie ograniczenia ruchu i prędkości samochodów ciężarowych wzdłuż ulicy Podjazd oraz wiaduktu łączącego ul. Śląska i ul. Morską.
- b) ustalenie dla rejonu wyższego poziomu powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek budowlanych min 20%;
- c) wyłączenie z zabudowy większej powierzchni części terenu należącego do Skarbu Państwa do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem urządzeń wodnych, nadającej tej przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach użytkowych i estetycznych;
- d) utrzymanie i uzupełnienie istniejącej w rejonie zieleni;
- e) ustalenie szczegółowych zasad stawiania tymczasowych obiektów budowlanych (kontenerów, garaży, budynków gospodarczych oraz innych o podobnym charakterze) oraz likwidacja bezprawnie istniejących tego typu obiektów.

W uzasadnieniu wskazali:

Ad 3a) Wzdłuż ul. Podjazd oraz wiaduktu łączącego ul. Śląska i ul. Morską występuje hałas komunikacyjny i drgania przekraczający wszelkie normy dla terenów zabudowy mieszkaniowej. Celem zniwelowania skutków hałasu oraz drgań komunikacyjnych należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia jak ekrany akustyczne a przede wszystkim pasy zieleni izolacyjnej, a także ograniczyć ruch i prędkość ciężkich pojazdów. Podobne zabezpieczenia powinny być zastosowane wzdłuż terenów kolejowych gdzie poziom hałasu i drgania przekracza wszelkie normy.

Ad 3b,c,d,e) W rejonie ulic Śląskiej i Podolskiej znajduje się szereg budynków biurowych oraz nieruchomości gruntowych o charakterze budowlanym. Brak w planie zagospodarowania terenu odpowiednio wysokich standardów ochrony środowiska i ład przestrzennego, stwarza zagrożenie wybudowania nowych obiektów o charakterze komercyjnym a tym samym degradację istniejących niewielkich obszarów zielonych oraz pogorszenie i tak już wymagającej odpowiedniego uporządkowania estetyki krajobrazu tego terenu.

4) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obniżenie dopuszczalnej wysokości zabudowy w strefie lokalizacji zabudowy wysokiej (Karta terenu nr 18) do wysokości już istniejących budynków sąsiednich a dopuszczalną wysokość dominanty obniżyć do 27 m,
- b) obniżyć nieprzekraczalną powierzchnię zabudowy w stosunku do proponowanych w projekcie,

- c) wyłączyć z programu parkingowego w obrębie zespołu zabudowy sąsiadującej z obiektami o walorach kulturowych grupy A i B, formę parkingów podziemnych co pozwoli uchronić te obiekty od naruszenia ich struktury i degradacji.

W uzasadnieniu wskazali:

Proponowane w projekcie parametry dopuszczalnej zabudowy są sprzeczne z zasadami ujętymi w §3 ust. 1 pkt 4 proponowanego planu.

Składający uwagę wyjaśnili, że nieruchomości Śląska 9 i Śląska 11 stanowią konstrukcyjnie jedną całość.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 1a,b) Utrzymano obsługę komunikacyjną budynku przy ul. Śląskiej 9-11 oraz wjazdy do kwartałów poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

Ad 2a) Utrzymano ochronę konserwatorską przedmiotowego budynku w grupie B.

Ad 3c) W ramach terenu 19 UK/U wprowadzono nakaz realizacji ogólnodostępnego placu o powierzchni 800 m², który wraz z wymaganą powierzchnią biologicznie czynną (min. 20 % powierzchni terenu) będzie stanowić obszar niezabudowany.

Ad 3d) Na terenach gminnych wprowadzono zapis nakazujący w liniach rozgraniczających ulic Śląskiej/Podjazd i Podolskiej utrzymanie i uzupełnienie istniejącego lub wprowadzenie nowego zadrzewienia przyulicznego, w formie dostosowanej do przekroju ulicy.

Ad 3e) Projekt planu dopuszcza lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę) stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych. Zgodnie z zapisami projektu planu obiekty sezonowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości.

Rozszerzono wymagania § 7 ust. 2 dotyczące zasad porządkowania i zabudowy na wszystkie kwartały zabudowy.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1c) Plan miejscowy określa przeznaczenie terenu. Kwestie własnościowe bezpośrednio nie są regulowane zapisami planu. Zapisy planu stanowią podstawę do przyszłych zmian własnościowych.

Ad 1d) Istniejące usługi oraz zabudowa mieszkaniowa winny mieć zapewnione miejsca postojowe w ramach własnych nieruchomości. Nie ma możliwości realizacji dodatkowych zbiorczych parkingów wielopoziomowych poza wymaganymi dla dopuszczonego programu usługowego w rejonie ul. Podolskiej, ze względu na ograniczoną przepustowość skrzyżowania Śląska/Podolska/Nowogrodzka. Parkingi zbiorcze przewidywane są po drugiej stronie torów.

Ad 2b) O zapewnieniu uzasadnionych interesów osób trzecich w obszarze oddziaływania nowo realizowanych inwestycji stanowią przepisy odrębne – m.in. Prawo budowlane i wynikające z niego rozporządzenia.

Ad 3a) Na działce, na której znajduje się budynek przy ul. Śląskiej 9-11 nie występują przekroczenia poziomu hałasu kolejowego. Wszelkie uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej od torów kolejowych zostaną zniwelowane planowaną ekranującą zabudową usługową.

Kwestie naruszenia standardów środowiska, w tym w zakresie przekroczeń hałasu od istniejących dróg regulują przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska. Realizacja odpowiednich zabezpieczeń przeciwhałasowych nie dotyczy ustaleń planu.

Organizacja ruchu również nie dotyczy ustaleń m.p.z.p.

Ad 3b) Nie ma uzasadnienia dla wprowadzania wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla przewidywanych w rejonie funkcji usługowych.

Ad 3d) Teren w rejonie budynku wielorodzinnego przy ul. Śląskiej 9-11 ma charakter usługowy. Zgodnie z projektem planu wymagany jest na nich 15-20% udział powierzchni biologicznie czynnej. Brak jest możliwości urządzenia na nich ogólnodostępnych terenów zielonych dla adaptowanej istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Ad 3e) Likwidacja bezprawnie istniejących obiektów (kontenerów, garaży, budynków gospodarczych itp.) nie dotyczy zakresu ustaleń planu.

Ad 4a,b) Nie ma uzasadnienia dla nakazu dopasowania nowych obiektów wysokością do zabudowy historycznej ze względu na potencjał terenu do wprowadzenia bardziej intensywnych form zagospodarowania oraz ze względu na przeważającą w sąsiedztwie zabudowę usługową. Obecnie na terenach 15 i 17 znajdują się dwie dominanty o wysokości do 42 m. Wysokość projektowanej zabudowy nawiązuje w pierzei ulic do przeważającej wysokości zabudowy istniejącej (18,0 m lub 21,0 m). Dopuszcza się możliwość jej podwyższenia do 27 m pod warunkiem wycofania

podwyższanych części budynku. Wysokość ta zapewnia zachowanie korytarzy widokowych z górnego tarasu Działek Leśnych oznaczonych na rysunku projektu planu. Projekt planu dopuszcza (pomiędzy liniami korytarza widokowego) dwie nowe lokalizacje dominant – na terenach 16 i 18.

W kontekście dopuszczonej w projekcie planu powierzchni zabudowy – przy obecnym zainwestowaniu – powierzchnia zabudowy waha się od 0,38 przez 0,72 (Prokom) do 0,87 (BBC) powierzchni działki budowlanej. Projekt planu ustala w otoczeniu budynku Śląska 9-11 powierzchnie zabudowy wielkości do 0,6 (co stanowi średnią w/w wielkości) za wyjątkiem terenu nr 18, gdzie ustalona została wielkość do 0,72 powierzchni działki budowlanej. Intencją planu jest intensyfikacja zabudowy usługowej w rejonie ul. Podolskiej. Jest to zgodne z rekomendacją Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej wyrażoną w opinii nr RP.111.MKU.7.2012.BM złożonej do projektu planu w dniu 21.06.2012 r.

Ad 4c) Parkingi podziemne są najwłaściwszą formą zapewnienia miejsc postojowych w zabudowie śródmiejskiej oraz w uzupełnieniu zgodnie z rozstrzygnięciem ad 2b).

22. Wspólnota Mieszkaniowa Śląska 9 złożyła uwagę analogiczną do uwagi nr 21.

Prezydent uwzględnił uwagę w części jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 21.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi nr 21.

23. Chińsko-Polskie Towarzystwo Okrętowe S.A. w Szanghaju, Oddział w Gdyni, „CHIPOLBROK” złożyło uwagę, w której wnieśli następujące postulaty i zastrzeżenia:

odnośnie kwestii inwestycyjnych:

- 1) należy wyłączyć z pasa ulicy Podolskiej miejsca parkingowe w zatoczce na wysokości biurowca CHIPOBROK. Miejsca te są funkcjonalnie związane z obsługą biurowca CHIPOLBROK i zostały zaprojektowane i wykonane w związku z jego budową. Decyzja Wojewody Pomorskiego związana z włączeniem tych miejsc do pasa ulicy Podolskiej została skutecznie zaskarżona przez zgłaszającego uwagę i jest ponownie rozpatrywana.
- 2) w celu odciążenia ulicy Podolskiej należy przewidzieć budowę zjazdu z ulicy Śląskiej bezpośrednio do garażu podziemnego pod kwartałami 17U i 18U.
- 3) w związku z tym, że proponowana w projekcie planu lokalizacja placu do zawracania na końcu ulicy Podolskiej oraz przebieg ulicy Podolskiej w tym rejonie ogranicza obszar inwestycyjny zgłaszającego uwagę należy rozważyć przeniesienie placu zawracania na teren 19 UK/U z wykorzystaniem do tego celu planowanego placu ogólnodostępnego wraz ze zmianą przebiegu ulicy Podolskiej.
- 4) do czasu wybudowania Drogi Czerwonej należy przewidzieć możliwość wykorzystania obszaru rezerwy pod Drogą Czerwoną w obrębie działek o numerach 1133/69, 444/69, 442/150, 843/68 na budowę tymczasowych miejsc parkingowych.

odnośnie kwestii komunikacyjnych:

- 5) przy maksymalnym wykorzystaniu potencjału inwestycyjnego wskazanego obszaru tj. przy osiągnięciu wszystkich parametrów granicznych określonych w opisach poszczególnych kart terenu może w tym rejonie powstać ok. 60 tys. m² powierzchni biurowej. Wygeneruje to odpowiednio duży dodatkowy do obecnego ruch drogowy, który spowoduje kompletne zakorkowanie istniejących ulic dojazdowych i paraliż komunikacyjny o ile realizacja inwestycji biurowo/usługowych nie zostanie poprzedzona odpowiednimi modyfikacjami rozwiązań drogowych: budowa Drogi Czerwonej z możliwością spięcia z nią obecnej na tym obszarze infrastruktury drogowej, a do momentu wybudowania Drogi Czerwonej, doraźnej modyfikacji istniejącej na omawianym obszarze infrastruktury drogowej. W związku z powyższym należy dopuścić w omawianym projekcie planu następujące rozwiązania:
 - a) wyjazd z omawianego obszaru przez skrzyżowanie ulicy Litewskiej i Drogi Czerwonej,
 - b) budowa ulicy łączącej ulicę Podolską, z przedłużeniem ulicy Poleskiej biegnącej przez działki o numerach: 990/ 162, 992/ 162, 551/162,
 - c) zachowanie drożności połączenia drogowego między ulicami Śląską i Podolską biegnącego przez działki 169, 1011/ 180,
 - d) przebudowa skrzyżowania ulic Podolskiej i Litewskiej, do czasu wybudowania Drogi Czerwonej
 - e) przebudowa wlotu ulicy Podolskiej na skrzyżowaniu z ulicą Śląską wraz z zamknięciem wyjazdu do ulicy Podolskiej z ulicy biegnącej przez działki o numerach 1229/ 1 i 1456/ 1 (na południe od biurowca Asseco),
 - f) przedłużenie ulicy Poleskiej do działki o numerze 1456/ 1.

Szczegółowy opis proponowanych rozwiązań został zawarty w dołączonym do pisma opracowaniu „Analiza ruchu drogowego wraz z koncepcją obsługi komunikacyjnej” z lutego 2013r. wykonanym przez firmę: POLDUKT PROJEKT.

Prezydent względnił uwagę w części:

Ad 3) Skorygowano linie rozgraniczające placu do zawracania – wyłączono z niego część działki składającego uwagę, z zapewnieniem możliwości zachowania odpowiedniego przekroju drogi, w tym poprowadzenia chodnika.

Wprowadzono zapisy umożliwiające ograniczony ruch pojazdów wielkogabarytowych (możliwość zawracania) na terenie 19 UK,U w obrębie ogólnodostępnego placu.

Ad 4) Projekt planu dopuszcza na przedmiotowych działkach, za wyjątkiem działki nr 444/69 przeznaczonej pod teren kolejowy 39 KK, tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania – parking naziemny wraz z zielenią towarzyszącą, w obrębie terenu przeznaczonego pod Drogę Czerwoną 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3). Tymczasowe miejsca postojowe nie są wliczane do bilansu miejsc postojowych – mogą być realizowane ponad dopuszczalną na terenie maksymalną liczbę miejsc postojowych.

Ad 5b,f) Uzupełniono zapisy dot. tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu 25 KD-G wzdłuż terenów 16 U, 23 ZP, KD-X i 15 U o dopuszczenie przejazdu. Umożliwiono w zapisach projektu planu przejazd przez teren 23 ZP, KD-X.

Ad 5c. Wprowadzono zapisy umożliwiające przejazd awaryjny na granicy terenów 14 U/MW3 i 17 U.

Ad 5d,e. Linie rozgraniczające ul. Podolskiej przy skrzyżowaniu z ul. Śląską oraz przy skrzyżowaniu z ul. Litewską umożliwiają ewentualną korektę przebiegu w/w jezdni.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Wyłączenie prywatnych i zagospodarowanych miejsc postojowych oraz okalającego je chodnika z linii rozgraniczających ul. Podolskiej w nieuzasadniony sposób zawęziłoby pas drogi do niecałych 10 m oraz ograniczyłoby możliwość zrealizowania publicznego chodnika tylko do wschodniej strony jezdni.

Zweryfikowano linie rozgraniczające w rejonie działek 923/68, 927/153 oraz 929/154 zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu.

Ad 2) Klasa ul. Śląskiej (KD-G) wyklucza realizację nowych indywidualnych zjazdów do nieruchomości. Ponadto proponowany zjazd do garażu podziemnego zlokalizowany jest w obrębie węzła drogowego na spadku ul. Śląskiej/Podjazd. Wjazd/wyjazd w takim miejscu stanowiłby znaczne zagrożenie dla ruchu drogowego.

Ad 3) Nie ma uzasadnienia do przeniesienia placu do zawracania na teren 19 UK/U – droga publiczna z placem do zawracania winna kończyć się na granicy z terenem 19 UK/U.

Ad 5a) Projekt planu rezerwuje teren pod przebieg Drogi Czerwonej bez określenia wyboru wariantu (estakada, płytki lub głęboki tunel, w poziomie terenu, wariant wzdłuż lub częściowo nad torami). Ewentualna możliwość połączenia Drogi Czerwonej z ul. Litewską zostanie rozstrzygnięta na etapie projektu budowlanego drogi. Obecnie koncepcja przebiegu drogi nie zakłada przedmiotowego połączenia.

Ad 5e) Organizacja ruchu nie jest ustaleniem m.p.z.p.

Ad 5f) Nie ma uzasadnienia dla przedłużenia ul. Poleskiej do ul. Podolskiej w formie drogi publicznej.

24. **Paweł Stolarczyk, Zygmunt Ziółkowski i Maciej Zielonka** złożyli uwagę odnośnie karty terenu 30 KD-D, w której wnieśli o ustalenie połączenia drogowego 30 KD-D jako KD-L 1/2 na odcinku od ul. Witomińskiej do ul. Kieleckiej.

Prezydent względnił uwagę w części: projektowane nowe wydzielenie drogowe 30 KD-D ma szerokość ok 15 m w liniach rozgraniczających. Umożliwia to realizację drogi o parametrach drogi lokalnej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Przedmiotowy odcinak łączy ul. Witomińską (KD-Z) z ul. Poznańską (KD-D), która prowadzi do ul. Kieleckiej (KD-Z). Nieuzasadnione jest ustanawianie ok 200 m odcinka nowej drogi jako drogi lokalnej, tym bardziej, że służyć ma ona przede wszystkim istniejącej i planowanej w tym rejonie nowej zabudowie, a nie stanowić alternatywny w stosunku do ul. Śląskiej przejazd.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/657/13
Rady Miasta Gdyni
z dnia 26 czerwca 2013 r.

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

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej i Podolskiej 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 Drogi Czerwonej – sposób realizacji drogi (estakada, płytki lub głęboki tunel, w poziomie terenu) do rozstrzygnięcia na etapie projektu budowlanego inwestycji;
- b) budowa przystanku SKM Gdynia Śródmieście oraz budowa/przebudowa powiązań pieszych i rowerowych łączących perony z ciągami pieszymi;
- c) przebudowa ulic Warszawskiej, Śląskiej i Wolności;
- d) przebudowa/budowa ul. Podolskiej;
- e) budowa ulicy dojazdowej 30 KD-D 1/2;
- f) budowa ciągów pieszo-jezdnych 37 KD-X oraz 38 KD-X;
- g) przebudowa ul. Witomińskiej;
- h) przebudowa ul. Poznańskiej;
- i) przebudowa istniejącego tunelu pod torami na przedłużeniu ul. Żwirki i Wigury,
- j) budowa tunelu pieszo-rowerowego przy dworcu SKM Gdynia Główna i ewentualnie tunelu na przedłużeniu ul. S. Batorego;
- k) budowa i urządzenie tras rowerowych;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

- a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej, w tym w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1).

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej i Podolskiej** 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 28 września 2011 r. podjęła uchwałę nr XII/224/11 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej i Podolskiej,
- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 24 stycznia 2013 r.,
- do wyłożonego projektu planu w ustawowym terminie (tj. do dnia 22 lutego 2013 r.) wpłynęło 27 uwag. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 15 marca 2013 r. oraz w dniu 11 czerwca 2013 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 3 uwzględnił w całości, 22 uwzględnił w części, 2 nie uwzględnił.

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

1) w zakresie struktury funkcjonalnej – przeznaczenie terenów:

- we wschodniej części planu: *tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze centrum, tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² oraz tereny usług publicznych – usługi oświaty,*
- w zachodniej części planu: *tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²;*

2) w zakresie komunikacji:

- *ulicę główną klasy G 2/2 lub GP 2/3 – Droga Czerwona,*
- *ulicę główną klasy G 2/2 – ul. Śląska,*
- *ulicę zbiorczą klasy Z 1/2 – ul. Warszawska,*
- *ulicę lokalną klasy L – ul. Witomińska (ul. Witomińska jest drogą powiatową, w projekcie planu przyjęto dla niej klasę drogi zbiorczej, zgodnie z wytycznymi Zarządu Dróg i Zieleni, przy założeniu zachowania istniejących zjazdów bramowych),*
- *linie kolejowe,*
- *ważniejsze lokalne trasy i ścieżki rowerowe,*
- *przystanki SKM, kolei metropolitalnej.*

W zakresie ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego Studium przewiduje na większości obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej II – obszar ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień.

Niewielki fragment terenu (w północnej części planu) znajduje się w obszarze ochronnym GZWP nr 110. Na obszarze znajdują się także tereny zamknięte kolejowe.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej i Podolskiej do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.