

220

UCHWAŁA Nr XXXVII/839/09
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 listopada 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części
dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego.**

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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami²⁾) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązujące- go Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, oznaczony numerem ewidencyjnym 1105 obejmujący obszar o powierzchni 64,92 ha, którego granice przebiegają:

- od północy i wschodu – wzdłuż ul. Jana z Kolna, placu Kaszubskiego, ulic Derdowskiego, Waszyngtona, al. Jana Pawła II, następnie wzdłuż linii brzegowej morza,
 - od południa – wzdłuż ciągu pieszego na przedłużeniu bulwaru Nadmorskiego, następnie wzdłuż ulic Armii Krajowej, Wybickiego, Świętojańskiej, 10 Lutego,
 - od zachodu – wzdłuż ul. Dworcowej i placu Konstytucji,
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 97 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi numerami dwucyfrowymi od 01 do 97 oraz przeznaczenie terenów od 01 do 89 oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją.

Tereny zabudowy mieszkaniowej
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.

Tereny zabudowy usługowej

U – Zabudowa usługowa

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospolecznych, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu. Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² dopuszczone są jedynie na terenach oznaczonych dodatkowo symbolem UC.

UC – Tereny dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

UK – Usługi kultury

UO – Usługi oświaty i wychowania

UN – Usługi nauki

UZ – Usługi zdrowia

US – Usługi sportu i rekreacji

UM – Usługi turystyki morskiej

UT – Usługi turystyki

Usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii.

Tereny zieleni i wód

ZP– Zieleń urządzona

ZPL – Brzeg morski, plaża

WM – Wody morskie

Tereny infrastruktury technicznej

W – Tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę

K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków

E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych

Tereny komunikacji

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

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

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

KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszojezdne i rowerowe

KDW – Drogi wewnętrzne

KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.
3. Funkcja wyłączona jest to użytkowanie niepożądane na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczalne.
4. Funkcja adaptowana jest to użytkowanie istniejące, niemieszczące się w opisanym w ust. 1 zakresie użyt-

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

2 Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413.

kowań 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 § 12 ust. 2.
6. Zakres użytkowań dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, ograniczony jest zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane), zawartymi w karcie danego terenu w § 12 ust. 2.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
 - 1) ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej zabudowy terenu uwzględniające istniejącą tkankę miejską wykształconą w okresie międzywojennym poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nakaz nawiązania do zabudowy historycznej w otoczeniu;
 - 2) ochrona walorów krajobrazowych i widokowych poprzez kształtowanie niezabudowanej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej wzdłuż nabrzeży i na zakończeniu Mola Południowego oraz na kierunkach głównych otwarć widokowych;
 - 3) uzyskanie śródmiejskiego zespołu usługowo – mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiącego istotny element założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
 - 4) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic oraz głównych nabrzeżnych ciągów pieszych, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) na przylegających do obszaru planu morskich wodach wewnętrznych Zatoki Gdańskiej został wyznaczony obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – pod nazwą Zatoka Pucka, kod obszaru - PLB 220005 (wyznaczony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000); obowiązują zakazy, ograniczenia i nakazy wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
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 § 12 ust. 2.

§ 5

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

- 1) obszar objęty planem stanowi część historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A – 1815 decyzją PWKZ.R.4190-14/2257-2/2007 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21 września 2007 r. (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);
- 2) ustala się następujące zasady ochrony historycznego zespołu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, wpisanego do rejestru zabytków:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących otoczenie zespołu zabytkowego (dotyczy nowych obiektów lub rozbudowy/nadbudowy obiektów istniejących);
 - b) nową zabudowę należy dostosować skalą do istniejącej zabudowy sąsiedniej, wymagane jest nawiązanie wysokością budynków projektowanych w zwartych pierzejach zabudowy, do poziomu gzymsu, attyki budynków istniejących – wyjątki od tej zasady dopuszczone są w przypadku, gdy wysokość istniejącego, sąsiedniego budynku odbiega o więcej niż 1 kondygnację od dopuszczalnej wysokości w danej pierzei zabudowy, ustalonej w karcie terenu; w projekcie budowlanym należy przedstawić zamierzenie inwestycyjne w rozwinięciu pierzei ulicy;
 - c) ochrona jednorodnej formy architektonicznej budynków tworzących zespół zabudowy; dla projektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów, ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - d) ustala się zachowanie historycznego charakteru nawierzchni na ul. Starowiejskiej oraz ul. Szkolnej (kamiennego bruku i krawężników); w przypadku remontu lub przebudowy ulicy, dopuszcza się przełożenie nawierzchni, wymianę technicznie zużytych elementów i korektę obrysu, pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
 - e) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu dawnego przebiegu ul. Starowiejskiej (z okresu przedmiejskiego), oznaczonego na rysunku planu;
 - f) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu gimnazjum nr 1 przy ul. 10 Lutego 26 dawnego przebiegu ul. Szkolnej;
 - g) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu dawnego przebiegu linii brzegu morskiego, oznaczonego na rysunku planu;
 - h) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych oraz badań konserwatorskich i architektonicznych, a także podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu historycznego zespołu urbanistycznego, dokonywanie podziałów nieruchomości, zmiany zagospodarowania terenu, w tym lokalizacja obiektów

- tymczasowych, niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 3) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami):
- a) dom Antoniego Abrahama, ob. Muzeum Miasta Gdyni, ul. Starowiejska 30, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 338 z dnia 10.11.1969 r., Nr w rejestrze 496),
 - b) budynek biurowy Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, później PLO, ul. 10 Lutego 24, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 492 z dnia 05.07.1972 r., Nr w rejestrze 618),
 - c) kamienica Jurkowskiego, Skwer Kościuszki 16, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 882 z dnia 30.06.1983 r., Nr w rejestrze 1028),
 - d) zespół Hali Targowej, ul. Wójta Radtkego 38, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 895 z dnia 15.12.1983 r., Nr w rejestrze 1044),
 - e) kościół parafialny p.w. NMP Królowej Polski, róg ulic Świętojańskiej i Armii Krajowej, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 896 z dnia 25.01.1984 r., Nr w rejestrze 1049),
 - f) budynek d. Banku Polskiego, róg ulic 3 Maja i 10 Lutego, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 906 z dnia 11.07.1984 r., Nr w rejestrze 1061),
 - g) Dom Żeglarza Polskiego, ob. Akademia Morska, al. Jana Pawła II 3, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-991 z dnia 23.03.1987 r., Nr w rejestrze 1150),
 - h) Dom Marynarza Szwedzkiego, ul. Jana z Kolna 25, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1004 z dnia 25.03.1987 r., Nr w rejestrze 1155),
 - i) kamienica Hundsdorfów, róg ulic Starowiejskiej 7 i Abrahama 2, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-951 z dnia 30.04.1987 r., Nr w rejestrze 1160),
 - j) budynek Sądu Rejonowego, pl. Konstytucji 5, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1034 z dnia 28.09.1988 r., Nr w rejestrze 1258),
 - k) klasztor Zgromadzenia SS. Miłosierdzia św. Wincentego a Paulo, ul. Starowiejska 2, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1082 z dnia 20.12.1989 r., Nr w rejestrze 1300),
 - l) dom mieszkalny, ul. Starowiejska 10a, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 1123 z dnia 10.04.1995 r., Nr w rejestrze 1535),
 - m) hotel „Bristol”, ul. Starowiejska 1, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1077 z dnia 29.04.1996 r., Nr w rejestrze 1597),
 - n) dom mieszkalny wójta Radtkego, ul. 10 Lutego 2, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1157 z dnia 29.11.1996 r., Nr w rejestrze 1610),
 - o) kamienica Pręczkowskich z kinem „Polonia” (później „Goplana”), Skwer Kościuszki 10/12, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1159 z dnia 19.12.1996 r., Nr w rejestrze 1617),
- p) budynek biurowo-mieszkalny, d. Biuro Budowy Portu, ul. Waszyngtona 38, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1263 z dnia 10.11.1969 r., Nr w rejestrze 1769);
- 4) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów wg poniższych zasad:
- a) grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych obejmująca:
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt 3,
 - budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczące:
 - i) kamienica Ludwika Grzenkowicza z oficynką (pierwsza kamienica gdyńska), ul. Abrahama 5,
 - ii) kamienica Tuchołki, ul. Armii Krajowej 9,
 - iii) biurowiec Izby Arbitrażowej Bawełny, ul. Derdowskiego 7,
 - iv) budynek d. Stacji Morskiej, ob. Akwarium Gdynskie, al. Jana Pawła II 1,
 - v) budynek d. Domu Marynarza, ob. Dom Rybaka, ul. Jana z Kolna 27,
 - vi) szpital Zgromadzenia SS Miłosierdzia św. Wincentego a Paulo, plac Kaszubski 10,
 - vii) kamienica Peszkowskiego, Skwer Kościuszki 14,
 - viii) dawny pensjonat sióstr Radtke, ul. 10 Lutego 4,
 - ix) budynek d. Banku Gospodarstwa Krajowego, ul. 10 Lutego 8,
 - x) budynek Poczty Głównej, ul. 10 Lutego 10,
 - xi) willa „Luiza”, ul. 10 Lutego 18,
 - xii) budynek d. szkoły powszechnej, ob. gimnazjum nr 1, ul. 10 Lutego 26,
 - xiii) kamienica Cichońskich i Ziegerhirte, ul. 3 Maja 21/Zgoda 10,
 - xiv) budynek mieszkalny pracowników ZUPU, ul. 3 Maja 22/24 (w zespole z budynkiem ul. 10 Lutego 24),
 - xv) dom mieszkalno-usługowy, ul. Pułaskiego 3/5,
 - xvi) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 9,
 - xvii) kamienica Tutkowskiego, ul. Starowiejska 11,
 - xviii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 22/24,
 - xix) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 52,
 - xx) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 58,
 - xxi) kamienica Budyna, ul. Świętojańska 9,
 - xxii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 10,
 - xxiii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 13,
 - xxiv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 14,
 - xxv) kamienica Jana Radtke, ul. Świętojańska 18,

- xxvi) kamienica Skwiercza, ul. Świętojańska 23,
xxvii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 37,
xxviii) kamienica Jana i Julii Opalińskich, ul. Świętojańska 33/35,
xxix) budynek d. Państwowego Instytutu Meteorologicznego, ul. Waszyngtona 42,
xxx) budynek mieszkalny dawnych pracowników poczty, ul. Władysława IV 25,
xxxi) budynek d. Państwowego Banku Rolnego, ul. Wójta Radtkego 53;
- b) grupa B – obiekty o walorach kulturowych obejmująca:
— budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
- i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 9,
 - ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 10,
 - iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 11,
 - iv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 15,
 - v) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 17,
 - vi) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 20,
 - vii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Armii Krajowej 11,
 - viii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Armii Krajowej 24,
 - ix) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Armii Krajowej 26,
 - x) budynek d. schroniska i świetlicy Kolejowego Przysposobienia Wojskowego, ob. budynek usługowy, ul. Jana z Kolna 55,
 - xi) kamienica Florentyny Skwiercz – przedwojenna część, Skwer Kościuszki 15,
 - xii) kamienica mieszkalno-usługowa, Skwer Kościuszki 20,
 - xiii) kamienica Jerzego Krzyżanowskiego, ul. 10 Lutego 30,
 - xiv) kamienica narożna mieszkalno-usługowa, ul. 10 Lutego 32,
 - xv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. 3 Maja 14,
 - xvi) dom mieszkalny, ul. 3 Maja 14 A,
 - xvii) kamienica narożna Leona Mazalona, ul. Mściwoja 2,
 - xviii) kamienica Stefana Załęskiego, ul. Mściwoja 3,
 - xix) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Mściwoja 9,
 - xx) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Mściwoja 10,
 - xxi) kamienica Eugeniusza Żmijewskiego, Eugenii Wąsowskiej i Henryki Zaorskiej, ul. Słowackiego 18 (plac Grunwaldzki 18),
 - xxii) willa Kapitana Schmidta, ul. Starowiejska 8,
 - xxiii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 16,
 - xxiv) kamienica narożna mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 17,
 - xxv) kamienica narożna mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 19,
 - xxvi) kamienica Agnieszki Bradke, ul. Starowiejska 21,
 - xxvii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 23,
 - xxviii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 24 A,
 - xxix) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 25,
 - xxx) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 26,
 - xxxi) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 28,
 - xxxii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 28 A,
 - xxxiii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 32,
 - xxxiv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 34,
 - xxxv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 37,
 - xxxvi) kamienica narożna mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 47,
 - xxxvii) budynek d. magistratu, ob. budynek mieszkalno-usługowy, ul. Starowiejska 50,
 - xxxviii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 54,
 - xxxix) dawny budynek gospodarczy Grubby, ul. Starowiejska 58A,
 - xl) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 3,
 - xli) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 13A,
 - xliv) kamienica Stanisława Lisieckiego, później Komunalnej Kasy Oszczędności, ul. Świętojańska 17,
 - xlvi) budynek biurowy, ul. Waszyngtona 34-36,
 - xlvii) dom mieszkalny pracowników ZUPU, ul. Władysława IV 23,
 - xlviii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Władysława IV 30A,
 - xlix) budynek szpitala miejskiego – część przedwojenna, ul. Wójta Radtkego 1,
 - l) kamienica mieszkalna, ul. Wójta Radtkego 43,
 - li) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Wybickiego 3,
 - lii) kamienica mieszkalna, ul. Zgoda 4-6,
 - liiii) dom mieszkalny pracowników ZUPU, ul. Zygmunta Augusta 6,
 - liv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Zygmunta Augusta 9,
 - lv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Żeromskiego 45-47;
- c) grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń obejmująca:
— budynki historyczne z okresu przedmiejskiego, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi lub odbiegające skalą od założeń międzywojennych planów urbanistycznych, zgodnie z którymi przewidywane

- były do zastąpienia zabudową zwartą typu kamienicowego i których utrzymanie nie jest wymagane:
- i) dom mieszkalny, ul. Abrahama 13,
 - ii) willa „Lucia”, ul. 10 Lutego 6,
 - iii) dom mieszkalny, ul. Starowiejska 30 A,
 - iv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 21;
- d) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
 - e) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;
 - f) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
 - g) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
 - h) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
 - i) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych.
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 § 12 ust. 2.
- § 6
1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) ogólnodostępne przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
 - a) ulice i place miejskie, spośród których najważniejsze znaczenie dla identyfikacji i tożsamości śródmieścia Gdyni ma ciąg ulic: 10 Lutego - Skwer Kościuszki - al. Jana Pawła II - plac na zakończeniu Mola Południowego, plac Kaszubski, ulice Świętojańska i Starowiejska oraz projektowane place: Forum Kultury i Forum Morskie;
 - b) bulwar Nadmorski i promenady publiczne wzdłuż nabrzeży basenów portowych;
 - c) ogólnodostępne przejścia w obrębie kwartałów zabudowy;
 - d) plaża miejska;
 - e) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
 - 2) ustala się, następujące zasady zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych:
 - a) kompozycję przestrzeni wzdłuż osi kompozycyjnych/widokowych oznaczonych na rysunku planu, w tym zieleni urządzonej i obiekty małej architektury, należy kształtować w sposób podkreślający osiowość zagospodarowania;
 - b) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym możliwość organizacji imprez masowych;
 - c) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości śródmieścia Gdyni; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
 - d) w liniach rozgraniczających ulic i placów publicznych dopuszcza się 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 2c; forma i lokalizacja kiosków oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętymi w tym zakresie zasadami dla terenu śródmieścia Gdyni oraz z przyjętym systemem informacji miejskiej;
 - e) dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, 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, „przezroczystej” 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 publicznych, 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,
 - schodów wysuniętych przed linię zabudowy do 1,0 m, w których wysokość wysuniętej części nie przekracza 0,5 m, wzdłuż ulic wymienionych w kartach terenów,

- pochylni dla osób niepełnosprawnych, realizowanych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń publiczną,
 - w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
- h) dopuszcza się adaptację istniejących schodów zewnętrznych, pochylni i witryn sklepowych zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodne z zapisami planu można uznać jedynie elementy zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczone w pkt 2g;
- i) zagospodarowanie terenów publicznych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
- j) projekty zabudowy i zagospodarowania terenów 43 UT/U, 44 UT/U, MW3, 45 UK, KD-X/U, 46 UT/U, 47 UM/U, 49 UN, UT, 50 UM/U oraz części terenu 03 UC, U/MW3 obejmującej pierzeję zabudowy od ul. Dworcowej, w tym projekty ewentualnego podziału geodezyjnego tych terenów, należy wyłonić w drodze konkursów realizacyjnych architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; w składach sądów konkursowych należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę; założenia przestrzenne konkursów dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego – z uwzględnieniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych; wyłonione projekty muszą uwzględniać uwarunkowania krajobrazu i otoczenia oraz w przypadku terenów 46 UT/U, 47 UM/U, 49 UN, UT, 50 UM/U oraz 03 UC, U/MW3 uzyskać akceptację właściwych służb ochrony zabytków (zgodnie z przepisami, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1);
- k) działania inwestycyjne mające wpływ na wygląd najważniejszych przestrzeni publicznych śródmieścia Gdyni, obejmujących ciąg ulic: 10 Lutego - Skwer Kościuszki - al. Jana Pawła II - plac na zakończeniu Mola Południowego (tereny: 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2, 57 ZP, KD-X), plac Kaszubski, ulice Świętojańską i Starowiejską (tereny: 61 KD-Z 1/2, 68-70 KD-L 1/2), promenadę na przedłużeniu Bulwaru Nadmorskiego i promenady publiczne wzdłuż nabrzeży basenów portowych (tereny: 54 ZP, KD-X, 87 KD-X, 88 KD-X), oraz projektowane place: Forum Kultury i Forum Morskie (tereny: 45 UK, KD-X/U i 55 ZP, KD-X), powinny być realizowane w oparciu o projekty zabudowy i zagospodarowania terenów wyłonione w drodze konkursów architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowa-
- nie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury, instalacji masztów flagowych itp.;
- l) 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 parkingowe dla niepełnosprawnych,
 - stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczenia szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:
- 1) zasady ogólne:
- a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
 - b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji,
 - c) konstrukcja szyldu nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
 - d) zewnętrzna krawędź konstrukcji reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy konstrukcja reklamy 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 konstrukcją reklamy;
 - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD za wyjątkiem miejsc wskazanych w kartach terenów;
 - f) umieszczenie reklamy w obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków (§ 5 ust. 1 pkt 1) lub na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków; wnioski o lokalizację reklamy lub szyldu na budynku musi zawierać rysunki projektowe pokazujące formę reklamy/szyldu oraz jej umieszczenie na tle całej elewacji budynku, w określonej skali, z wymiarami ogólnymi i sposobem zamocowania;
 - g) na budynkach objętych ochroną konserwatorską (§ 5 ust. 1 pkt 3 i 4) dopuszczone są jedynie szyldy i reklamy związane z prowadzoną na miejscu działalnością, przy czym na budynkach wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się reklamy jedynie w ich pierwotnej lokalizacji i w zbliżonej do pierwotnej formie;

- h) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
- 2) zasady szczegółowe:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
- dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących,
 - nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;
- b) tereny komunikacji:
- drogi, ulice, parkingi, ciągi piesze – reklamy dopuszcza się jedynie w miejscach i formach przewidzianych w przyjętym dla obszaru śródmieścia Gdyni systemie aranżacji/wyposażenia przestrzeni publicznych i systemie informacji miejskiej;
- c) tereny zieleni:
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach zieleni.
3. Ulice, place, skwery, promenady nadwodne oraz wskazane w planie przejścia publiczne powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.
4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.
2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy:
- 1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub wewnątrz kwartałów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku występowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej także miejsc zabaw dla dzieci i zieleni wypoczynkowej w ilości min. 2 m²/Mk (zalecana wielkość 8-10 m²/Mk); projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
- 2) możliwość realizacji nowej zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy ograniczona jest nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy nie dotyczą:
- a) budynków parterowych o wysokości do 4,5 m, jeżeli ich realizacja nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji programu, o którym mowa w pkt 1,

- b) realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych lub klatek schodowych, pod warunkiem odsunięcia ich od granicy działki sąsiedniej na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości wysunięcia poza tylną nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) program parkingowy w obrębie kwartałów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych; dopuszcza się przekrycie całości lub części wewnątrz kwartałów zabudowy na poziomie stropu nad parterem oraz urządzenie na powstałej w ten sposób platformie trawników lub kwietników na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację - program parkingowy, jak również dojazdy do zaplecza parterów usługowych, należy wówczas zapewnić poniżej poziomu przekrycia;
- 5) należy zapewnić obsługę komunikacyjną obiektów i działek położonych wewnątrz kwartałów zabudowy poprzez zachowanie istniejących wjazdów bramowych i przejazdów wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu; na rysunku planu wskazano również orientacyjnie proponowane lokalizacje nowych wjazdów bramowych; dopuszcza się inną organizację wjazdów i ruchu wewnątrz kwartałów zabudowy pod warunkiem zapewnienia niezbędnych dojazdów i dojazdów, w tym dojazdów przeciwpożarowych i dojazdów dla służb techniczno-eksploatacyjnych;
- 6) dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, części lub całe kwartały zabudowy, mających na celu realizację programu, o którym mowa w pkt 1 – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji. Na rysunku planu oznaczono orientacyjnie podział terenów (kwartałów zabudowy) na części, dla których uzasadnione jest i proponowane wspólne bilansowanie programu.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązująco następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) wzdłuż wschodniej i północnej linii nabrzeży Mola Południowego (Nabrzeże Wejściowe i Nabrzeże Pomorskie) przebiega granica portu morskiego w Gdyni, wskazana na rysunku planu. Przebieg granic określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 stycznia 2003 r. w sprawie ustalenia granic portu morskiego w Gdyni od strony lądu;
- 2) części terenu objętego planem znajdują się w granicach przystani morskiej „Marina Gdynia” oraz przystani morskiej „Żegluga Gdańska”. Na rysunku planu wskazano granice przystani „Marina Gdynia” zgodnie z zarządzeniem nr 24 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 10 listopada 2005 r. w sprawie określenia granicy dla przystani morskiej „Marina Gdynia” w Gdyni oraz granice przystani „Żegluga Gdańska” zgodnie z zarządzeniem nr 9 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 17 października 2003 r. w sprawie ustalenia granicy lądowej dla morskiej przystani „Żegluga Gdańska” w Gdyni. Na terenie portów morskich i przystani obowiązują

przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich dotyczące ich organizacji i funkcjonowania. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem administracji morskiej. Obszary przystani morskich „Marina Gdynia” oraz „Żegluga Gdańska” wchodzi w obszar pasa nadbrzeżnego i w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne stanowią obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią. Konieczne jest uzyskanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego zwalniającej z zakazów określonych w art. 82 ust. 2 ustawy.

- 3) część terenu objętego planem znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego. Na rysunku planu wskazano granice pasa technicznego, wzdłuż całej długości nabrzeża, zgodnie z zarządzeniem nr 5 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 1 marca 2005 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Miasta Gdyni (woj. pomorskie) oraz pasa ochronnego zgodnie z zarządzeniem nr 18 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 grudnia 2004 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta Gdyni.

W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w obszarze pasa nadbrzeżnego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

Obszar pasa nadbrzeżnego w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią. Konieczne jest uzyskanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego zwalniającej z zakazów określonych w art. 82 ust. 2 ustawy Prawo wodne oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w przypadku inwestycji, o których mowa w art. 40 ust. 1 pkt 3 ustawy. W obszarze pasa technicznego należy zapewnić dostęp służbom właściwego terytorialnie organu administracji morskiej.

- 4) na obszarze planu występują tereny zagrożone zalewaniem wodami morskimi wskutek spiętrzeń sztormowych i oddziaływania fal (tereny niezabezpieczone falochronami do rzędnych ok. + 2,5 m n.p.m.); na terenach tych dla zabudowy wymagane jest:
- a) zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed powodzią morską do rzędnej +2,5 m n.p.m.,
 - b) zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,25 m n.p.m.;
- 5) 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 dn. 08.06.2000 r.

Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń.

- 6) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: Jana z Kolna, Wójta Radtkego, Starowiejskiej, Derdowskiego, Pułaskiego, 10 Lutego, Armii Krajowej, Waszyngtona, Borcharta, Świętojańskiej, Władysława IV, 3 Maja, Dworcowej, al. Jana Pawła II oraz w obrębie pl. Konstytucji i Skweru Kościuszki, 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 (LDWN 65 dB, LN 55 dB); W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony w/w ulic, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, ekrany akustyczne, zieleń izolacyjną itp.).
- 7) na obszarze objętym planem występują tereny zamknięte, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1997 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Na rysunku planu pokazano granice terenów zamkniętych i propozycje przeznaczenia części z nich na inne funkcje. Zapisy dotyczące terenów zamkniętych (w tym propozycje przeznaczenia części ich na inne funkcje) nie stanowią ustaleń planu.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym planem określono w kartach poszczególnych terenów w § 12 ust. 2.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące ulice: Władysława IV, ul. Świętojańską, ul. 10 Lutego, ul. Waszyngtona, ul. Jana z Kolna, ul. 3 Maja (ulice zbiorcze) oraz planowane: przedłużenie ulic Waszyngtona i 3 Maja oraz ul. Nową Węglową (ulice zbiorcze);
 - 2) realizacja parkingów strategicznych pod Skwerem Kościuszki oraz nowej zabudowy w rejonie ulic Hryniewickiego i Waszyngtona jest warunkowana wcześniejszą lub równoległą:
 - a) przebudową ul. Waszyngtona – przedłużeniem jej do ul. Węglowej i zmianą przekroju do dwóch jezdni po 2 pasy ruchu (Z 2/2);
 - b) budową ul. Nowej Węglowej wyprowadzającej ruch ze śródmieścia w kierunku ul. Janka Wiśniewskiego – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu (Z 2/2);
 - 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej. Zakres niezbędnych inwestycji związanych z reali-

- zają parkingów pod Skwerem Kościuszki zostanie określony na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu w momencie realizacji tej inwestycji, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji pozostałych inwestycji w analizowanym obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;
- 4) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
- rozbudowa ulicy zbiorczej ul. Władysława IV do przekroju 1/4 (2/2) wraz z przebudową skrzyżowań;
 - przebudowa Skweru Kościuszki i al. Jana Pawła II;
 - rozbudowa ulicy zbiorczej ul. Waszyngtona;
 - przebudowa ulicy lokalnej ul. Starowiejskiej;
 - przebudowa ulicy lokalnej ul. Borchardta;
 - budowa dużego, podziemnego parkingu strategicznego (500-1500 miejsc postojowych) u nasady Mola Południowego – rejon Skweru Kościuszki, al. Jana Pawła II, planowanego Forum Kultury;
 - budowa ogólnodostępnych parkingów średniej wielkości (20-100 miejsc postojowych) w formie parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych lub parkingów w poziomie terenu;
 - budowa i urządzenie ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu, w tym Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10, biegnącej w obszarze planu od bulwaru Nadmorskiego do ul. Waszyngtona;
- 5) inwestycje drogowe w bezpośrednim sąsiedztwie mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem:
- przebudowa ul. Waszyngtona – przedłużenie jej do ul. Węglowej i zmiana przekroju do dwóch jezdni po dwa pasy ruchu (Z 2/2);
 - budowa ul. Nowej Węglowej wyprowadzającej ruch ze śródmieścia w kierunku ul. Janka Wiśniewskiego – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu (Z 2/2);
 - przebudowa pl. Konstytucji;
 - przebudowa ul. Podjazd;
 - budowa nowego połączenia drogowego, pod terenami kolejowymi, ul. Morskiej z ul. Nową Węglową/ul. Janka Wiśniewskiego;
 - rozbudowa ul. Władysława IV w kierunku północnym – do ul. Nowej Węglowej;
 - rozbudowa ul. 3 Maja w kierunku północnym – do ul. Nowej Węglowej;
 - modernizacja ul. 10 Lutego;
- 6) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:
- dla nowoprojektowanej zabudowy oraz w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem ppkt b i c:
 - 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - 1-2 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych,
 - min. 20% wymaganych miejsc postojowych powinno być urządzonych jako ogólnodostępne;
 - dla nowoprojektowanej zabudowy na obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, wpisanego do rejestru zabytków:
 - 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 0-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 0-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - 0-2 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych;
- c) dla zabudowy objętej ochroną konserwatorską lub dla zabudowy położonej na obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, wpisanego do rejestru zabytków, w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy, lub przebudowy:
- min. 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa lub nadbudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkańców,
 - dla usług – nie ustala się,
 - w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w ppkt b;
- d) przy obliczaniu wymaganej/dopuszczalnej liczby miejsc postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
- 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) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych zlokalizowanych w sąsiedztwie obsługiwanej zabudowy, w obrębie niżej wymienionych grup terenów:
- 43 UT/U, 44 UT/U, MW3, 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2;
 - 45 UK, KD-X/U, 55 ZP, KD-X, 52 UM, 46 UT/U, 47 UM/U, 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.
2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
 - odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - warunkiem przyjęcia zwiększonej ilości ścieków z obszaru planu jest przebudowa przepompowni „Śródmieście” lub realizacja nowej przepompowni w rejonie ulic Hryniewickiego/Śledziowej – poza granicami planu;
 - odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
 - ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg i placów – miejską siecią kanalizacji deszczowej po jej niezbędnej przebudowie do basenów portowych; przed wprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych;
 - ścieki deszczowe z nowych terenów inwestycyjnych na warunkach określonych przez gestora sieci; w przypadku większej ilości odprowadzanych ścieków deszczowych poprzez zbiorniki retencyjne;
 - wody opadowe z dachów mogą być rozsączone do gruntu w granicach własnej działki lub retencjonowane do późniejszego wykorzystania;
 - elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;

- a) w obszarze planu przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV (orientacyjny przebieg wskazany jest na rysunku planu) – w związku z planowaną realizacją stacji transformatorowej 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 – ustala się realizację wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektroenergetyczną projektowanych obiektów budowlanych; ostateczną liczbę, szczegółową lokalizację oraz typ stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej n.c. i ś.c.;
- 6) ogrzewanie – z miejskiej sieci ciepłej lub z innych nieemisyjnych źródeł ciepła:
 - a) przez obszar objęty planem przebiegają istniejące i planowane kolektory dosyłowe sieci ciepłej; w strefie o szerokości 2,0 m po obu stronach osi kolektorów zakazuje się wznoszenia budynków, sadzenia drzew i podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości ciepłociągu – wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu kolektorów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła pod warunkiem, że inwestor przedłoży analizę techniczno-ekonomiczną, uzasadniającą racjonalność wprowadzenia danego źródła ciepła;
- 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 6 kondygnacji lub 20,0 m; lokalizacja stacji na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1);
- 8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić miejsca do ustawiania minimum jednego zestawu do gromadzenia odpadów w sposób selektywny – trzykomorowego o pojemności 1 m³, na każde 120 mieszkań;
 - 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 możli-

wości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia.

§ 11

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

§ 12

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w „kartach terenów”:

- 1) **Intensywność zabudowy** – jest to 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; przy czym za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego terenu.
- 2) **Wysokość zabudowy** – podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego, zewnętrznego, pionowego gabarytu projektowanych budynków:
 - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; przy czym za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego, a budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
 - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków.
- 3) **Wycofanie kondygnacji budynku** – jest to cofnięcie ściany zewnętrznej określonej kondygnacji projektowanego budynku w stosunku do ściany zewnętrznej jego głównej części, ograniczające obrys wskazanej kondygnacji, dla zapewnienia większej przestrzeni otwartej ulic, placów lub przestrzeni wypoczynkowych. W szczególności:
 - a) wycofanie ostatniej lub ostatnich kondygnacji budynku służy zapewnieniu właściwego dostępu światła i powietrza;
 - b) wycofanie kondygnacji parteru służy poszerzeniu przestrzeni w poziomie głównego ruchu pieszego.
- 4) **Linie zabudowy** – określone planem nie dotyczą części podziemnych budynków, elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m:
 - a) **obowiązująca linia zabudowy** – linia ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku; budynki sytuowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie muszą tworzyć zabudowy zwartej; przerwy w zabudowie są dopuszczalne, a w niektórych wypadkach są wymagane warunkami technicznymi lub zapisami w karcie terenu; dopuszcza

się odstąpienie od obowiązujących linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynków w formie podcieni, loggii, tarasów, na maksymalnie 25% powierzchni elewacji; w karcie terenu może być dodatkowo określone inne dopuszczone odstąpienie od obowiązujących linii zabudowy np. wycofanie kondygnacji lub wysunięcie określonych elementów budynku;

- b) **obowiązująca linia zabudowy pierzejowej** – obowiązująca linia zabudowy zwartej, tworzącej pierzeję ulicy lub placu; frontowa ściana projektowanego budynku musi być usytuowana na całej długości tej linii w obrębie działki budowlanej; dopuszcza się realizację przejazdów bramowych oraz odstąpienie od obowiązujących linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynków w formie podcieni, loggii, tarasów, na maksymalnie 25% powierzchni elewacji; w karcie terenu może być dodatkowo określone inne dopuszczone odstąpienie od obowiązujących linii zabudowy np. wycofanie kondygnacji lub wysunięcie określonych elementów budynku;
- c) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków.

5) **Powierzchnia biologicznie czynna** – to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².

6) **Powierzchnia zabudowy** – to powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.

7) **Wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych (obliczona wg podanych wskaźników parkingowych), którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.

8) **Stawka procentowa** – jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9) **Dach płaski** – dach o spadku do 10°, wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką.

2. Karty terenów:

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

1) NUMER TERENU – 01 2) POWIERZCHNIA – 0,62 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

a) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Jana z Kolna, Wójta Radtkego oraz placu Konstytucji, 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 6.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:

— budynek Sądu Rejonowego, pl. Konstytucji 3 Maja – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1034 z dnia 28.09.1988 r., Nr w rejestrze 1258;

c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:

— grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek d. schroniska i świetlicy Kolejowego Przystosobienia Wojskowego, ob. budynek usługowy, ul. Jana z Kolna 55.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – nie ustala się;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

— wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,

— dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,

— 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;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudo-

- wy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 65 KD-L 1/3 – Wójta Radtkego, Jana z Kolna;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 02 2) POWIERZCHNIA – 1,43 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
UC,U – ZABUDOWA USŁUGOWA – dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- 4) 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.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— zespół Hali Targowej, ul. Wójta Radtkego 38 – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 895 z dnia 15.12.1983 r., Nr w rejestrze 1044.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność, gabaryty i linie zabudowy – adaptacja zabytkowego obiektu, ewentualne uzupełnienia zabudowy – w dostosowaniu do wymagań właściwego konserwatora zabytków dotyczących obiektów realizowanych w otoczeniu obiektu zabytkowego;
 - b) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;

- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
 - d) 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;
 - e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - f) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 65 KD-L 1/3 – Wójta Radtkego, 60 KD-Z 1/2 – 3 Maja, Jana z Kolna;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 03 2) POWIERZCHNIA – 2,16 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
UC,U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; 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;
 - b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
- 4) 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: Wójta Radtkego, 3 Maja, Starowiejskiej, Dworcowej oraz pl. Konstytucji, 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. miesz-

- kańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) budynek d. Państwowego Banku Rolnego, ob. PKO BP, ul. Wójta Radtkego 53,
 - ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 52,
 - iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 58,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) budynek d. magistratu, ob. budynek mieszkalno-usługowy, ul. Starowiejska 50,
 - ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 54,
 - iii) dawny budynek gospodarczy Grubby, ul. Starowiejska 58A,
 - iv) kamienica mieszkalna, ul. Wójta Radtkego 43,
 - v) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. 3 Maja 14,
 - vi) dom mieszkalny, ul. 3 Maja 14 A.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- wysokość zabudowy wewnątrz kwartału zabudowy, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu – do 18,0 m,
 - wysokość elewacji frontowej (od strony ulic, placu) – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się wysokość elewacji frontowej do 6 kondygnacji nadziemnych i do 21,0 m w pierzei ul. Dworcowej i ul. Starowiejskiej, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
 - w narożniku placu Konstytucji i ul. Dworcowej wymagane jest zachowanie wysokości – nawiązanie do gzymsu sąsiedniego budynku przy ul. Wójta Radtkego 53, dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej nie wyższej niż dominanta na budynku przy ul. Wójta Radtkego 53, pod warunkiem, że łączna długość podwyższonych części elewacji frontowej nie przekroczy 18,0 m,
 - na działce narożnikowej położonej przy skrzyżowaniu ul. Dworcowej i ul. Starowiejskiej dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokość do 24,0 m, pod warunkiem, że łączna długość podwyższonych części elewacji frontowej nie przekroczy 18,0 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, form dachów dominant architektonicznych nie określa się; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
- c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 03 UC,U/MW3 przy ul. Dworcowej jest wyłonienie projektu w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
- 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; dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych, z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ul. Wójta Radtkego, wysuniętych przed linię zabudowy do 1,0 m, w których wysokość wysuniętej części nie przekracza 0,5 m;
- j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 65 KD-L 1/3 – Wójta Radtkego, 68 KD-L 1/2 – Starowiejskiej, 60 KD-Z 1/2 – 3 Maja, Dworcowej;

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) ustala się przełożenie poza teren 03 UC,U/MW3 gazoniaku ś/c oraz kolektora sanitarnego;
 - d) elektroenergetyka:
 - ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej,
 - ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – dla działek nr 24 i 25 KM 53 - 30%; pozostałego terenu nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 04
- 2) POWIERZCHNIA – 0,78 ha
- 3) 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.
- 4) 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 10 Lutego, Starowiejskiej oraz Dworcowej, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica Jerzego Krzyżanowskiego, ul. 10 Lutego 30,
 - ii) kamienica narożna mieszkalno-usługowa, ul. 10 Lutego 32,
 - iii) kamienica narożna mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 47.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
 - w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
 - dachy płaskie; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie części działek sąsiednich w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- 8) 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 5;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 04 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wspierania Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- drogi – dojazd od ulic: 68 KD-L 1/2 – Starowiejskiej, 83 KD-D 1/2 – Ofiar Piaśnicy, 84 KD-D 1/2 – Szkolnej, Dworcowej;
 - wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - ustala się lokalizacje stacji transformatorowych SN/nn, oznaczone symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- NUMER TERENU – 05
- POWIERZCHNIA – 0,09 ha
- PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - na części terenu, położonej wzdłuż ulic Starowiejskiej oraz 3 Maja, 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 6.
- ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 37.
- ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
 - dachy płaskie;
 - linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej wzdłuż linii rozgraniczających ulic 3 Maja oraz Starowiejskiej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
 - powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72;
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - 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;
 - ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - lokalizacja sztydów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie części działek sąsiednich w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - zamierzenia inwestycyjne na terenie 05 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - drogi – dojazd od ulic: 60 KD-Z 1/2 – ul. 3 Maja;
 - wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- NUMER TERENU – 06
- POWIERZCHNIA – 0,18 ha
- 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.
- 4) 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 3 Maja, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) budynek mieszkalny pracowników ZUPU, ul. 3 Maja 22/24 (w zespole z 10 Lutego 24),
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokości do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie części działek sąsiednich w obrębie terenu 06 MW3,U, w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków;
 - b) dopuszcza się możliwość wykupienia terenu zieleni rekreacyjnej, położonej wewnątrz kwartału zabudowy na terenie 08 U (część działki nr 1170/582), przez współwłaścicieli budynku przy ul. 3 Maja 22-24 i dołączenia go do terenu 06 MW3,U.
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulicy 60 KD-Z 1/2 – 3 Maja poprzez teren 08 U;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 07
- 2) POWIERZCHNIA – 0,80 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
- 4) 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 10 Lutego oraz Starowiejskiej, 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 6.

- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konser-

- watorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) budynek szkoły powszechnej, ob. Gimnazjum nr 1, ul. 10 Lutego 26;
 - c) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu dawnego przebiegu ul. Szkolnej.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 18,0 m, dachy zgodne z geometrią istniejących dachów;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - f) 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;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 68 KD-L 1/2 – ul. Starowiejskiej, 83 KD-D 1/2 – Ofiar Piaśnicy, 84 KD-D 1/2 – Szkolnej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**
- 1) NUMER TERENU – 08 2) POWIERZCHNIA – 0,26 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
 - b) teren wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu - do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjnej.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - budynek biurowy Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, później PLO, ul. 10 Lutego 24 – decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 492 z dnia 05.07.1972 r., Nr w rejestrze 618.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność, gabaryty i linie zabudowy – adaptacja zabytkowego obiektu, ewentualne uzupełnienia zabudowy – w dostosowaniu do wymagań właściwego konserwatora zabytków dotyczących obiektów realizowanych w otoczeniu obiektu zabytkowego;
 - b) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
 - c) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - f) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - g) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) dopuszcza się możliwość wykupienia terenu zieleni rekreacyjnej, położonej wewnątrz kwartału zabudowy na terenie 08 U (część działki nr 1170/582), przez współwłaścicieli budynku przy ul. 3 Maja 22-24 i dołączenia go do terenu 06 MW3,U.
- 8) 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 5;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 08 U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulicy 60 KD-Z 1/2 – 3 Maja;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji

transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;

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

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 09
- 2) POWIERZCHNIA – 0,08 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
U,KS – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking wielopoziomowy z usługami; usługi wymagane są przynajmniej w parterze budynku wzdłuż ciągu usługowego oznaczonego na rysunku planu
- 4) 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.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej wzdłuż linii rozgraniczających ulicy 3 Maja – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekroczenie linii budynkiem parkingowym o wysokości do 9,0 m stanowiącym spójną całość z budynkiem frontowym;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, a w przypadku realizacji funkcji parkingowej – nie ustala się;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, a w przypadku realizacji funkcji parkingowej – nie ustala się;
 - f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - g) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów

wania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.

- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) drogi – dojazd od ulicy 60 KD-Z 1/2 – ul. 3 Maja;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 10
- 2) POWIERZCHNIA – 0,17 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
U,KS – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking wielopoziomowy z usługami; usługi wymagane są przynajmniej w parterze budynków wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- 4) 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.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 18,0 m,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,72 powierzchni działki budowlanej; a w przypadku realizacji funkcji parkingowej – nie ustala się
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej, a w przypadku realizacji funkcji parkingowej – 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; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.

- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się
- 8) 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 5;
- b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 10 U,KS należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 60 KD-Z 1/2 – 3 Maja, Jana z Kolna;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
- c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 11 2) POWIERZCHNIA – 0,33 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
- 4) 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 Jana z Kolna, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— do 9,0 m,
— dach płaski;
- c) linie zabudowy:
— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz

- zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
- g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5;
- b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 11 UO należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulicy Jana z Kolna;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 12 2) POWIERZCHNIA – 0,18 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- 4) 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.
- 5) 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 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— Dom Marynarza Szwedzkiego, ul. Jana z Kolna 25 - decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1004 z dnia 25.03.1987 r., Nr w rejestrze 1155;
- b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
i) Dom Marynarza, ob. Dom Rybaka, ul. Jana z Kolna 27.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;

- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 5 kondygnacji i do 18 m,
 - dach płaski;
 - c) linie zabudowy – nie ustala się;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia i wymaga uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
 - h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 12 U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulicy Jana z Kolna;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- 4) 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;
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 5 kondygnacji i do 18,0 m,
 - dach płaski;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulicy 59 KD-Z 1/4,2/2 – Władysława IV;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) przez teren 13 U przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6a;
 - d) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 13 2) POWIERZCHNIA – 0,19 ha

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

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 14
 - 2) POWIERZCHNIA – 1,04 ha
 - 3) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
 - a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
 - 4) 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 Wójta Radtkego, Władysława IV oraz 3 Maja, 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 6;
 - c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu - do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjnej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.
 - 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 2,0;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 10 kondygnacji i do 30,0 m,
 - dach płaski;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 2d;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) projekt podziału terenu powinien uwzględniać teren niezbędny do właściwego funkcjonowania wydzielanych budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) drogi – dojazd od ulic: 66 KD-L 1/3 – Wójta Radtkego, 60 KD-Z 1/2 – 3 Maja;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) przez teren 14 MW3,U przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6a;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 15
- 2) POWIERZCHNIA – 0,31 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
UZ – USŁUGI ZDROWIA - żłobek
- 4) 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 Wójta Radtkego, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 9,0 m,
 - dach płaski;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 3 m od linii rozgraniczającej ulicy Wójta Radtkego – zgodnie z rysunkiem planu;

- d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2
 - g) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulicy 66 KD-L 1/3 – Wójta Radtkego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 16 2) POWIERZCHNIA – 0,49 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA – straż pożarna
- 4) 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.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 1,5;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się sytuowanie wież treningowych przekraczających dopuszczalną wysokość zabudowy,
 - dach płaski;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
 - f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - g) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;

- h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 66 KD-L 1/3 – Wójta Radtkego, 59 KD-Z 1/4,2/2 – Władysława IV;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 17 2) POWIERZCHNIA – 0,11 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
U,KS – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking wielopoziomowy z usługami; usługi wymagane są przynajmniej w parterze budynków wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- 4) 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.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokości do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia;
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,72 powierzchni działki budowlanej, a w przypadku realizacji funkcji parkingowej – nie ustala się;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% po-

- wierzchni działki budowlanej, a w przypadku realizacji funkcji parkingowej – nie ustala się;
- f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - g) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 69 KD-L 1/2 – ul. Starowiejskiej, 60 KD-Z 1/2 – 3 Maja;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 18 2) POWIERZCHNIA – 0,80 ha
- 3) 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;
 - b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa jednorodzinna.
- 4) 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 Starowiejskiej, Władysława IV oraz Wójta Radtkego, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— dom Antoniego Abrahama, ob. Muzeum Miasta Gdyni, ul. Starowiejska 30 – decyzja Wojewódz-

- kiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 338 z dnia 10.11.1969 r., Nr w rejestrze 496;
- c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 22/24,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 24 A,
 - ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 26,
 - iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 28,
 - iv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 28 A,
 - v) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 32,
 - vi) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 34,
 - Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) dom mieszkalny, ul. Starowiejska 30 A;
 - d) niezbędna jest przebudowa parteru budynku przy ul. Starowiejskiej 22/24 w celu stworzenia podcienia dla przeprowadzenia chodnika wzdłuż ul. Władysława IV.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość zabudowy wewnątrz kwartału zabudowy, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu – do 15,0 m,
 - wysokość elewacji frontowej (od strony ulic i placów) – 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 wysokości zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
 - w 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 pierzejowej – 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;
 - d) dopuszcza się wysunięcie fragmentu budynku nad teren 59 KD-Z 1/4,2/2, w obrębie działki 955/459, w formie nadwieszenia, z pozostawieniem podcienia

- umożliwiającego ruch pieszych w poziomie chodnika;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72 powierzchni działki budowlanej;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 69 KD-L 1/2 – ul. Starowiejskiej, 66 KD-L 1/3 – Wójta Radtkego, od drogi wewnętrznej 89 KDW;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 19
- 2) POWIERZCHNIA – 0,84 ha
- 3) 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;
 - b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
- 4) 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 3 Maja oraz Starowiejskiej, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienica Cichońskich i Ziegerhirte, ul. 3 Maja 21/Zgoda 10,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica narożna Leona Mazalona, ul. Mściwoja 2,
 - ii) kamienica mieszkalna, ul. Zgoda 4-6.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - w pierzei ul. Zgody i ul. Mściwoja wysokość elewacji frontowej – 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
 - w pierzei ul. Starowiejskiej i ul. 3 Maja wysokość elewacji frontowej – 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się zabudowę parterową w narożniku przy skrzyżowaniu ul. Starowiejskiej i ul. 3 Maja (w obrębie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy),
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – 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, dopuszcza się lokalizację niezbędnych elementów konstrukcyjnych budynku takich jak słupy, filary z przekroczeniem linii zabudowy na poziomie parteru, pod warunkiem uniknięcia kolizji z ruchem pieszym;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 19 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 60 KD-Z 1/2 – 3 Maja, 69 KD-L 1/2 – Starowiejskiej, 75 KD-D 1/2 – Zgoda, 76 KD-D 1/2 – Mściwoja;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 20
- 2) POWIERZCHNIA – 0,48 ha
- 3) 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;
 - b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
- 4) 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 10 Lutego oraz 3 Maja, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) willa „Luiza, ul. 10 Lutego 18,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Mściwoja 10.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - w 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 pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.
- 8) 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 5;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 20 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 75 KD-D 1/2 – Zgody, 76 KD-D 1/2 – Mściwoja;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 21
- 2) POWIERZCHNIA – 0,66 ha
- 3) 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 sąsiadu-

jącą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

4) 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 Władysława IV oraz Starowiejskiej, 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 6.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajduje się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:

— Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

- i) kamienica Stefana Załęskiego, ul. Mściwoja 3,
- ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Mściwoja 9,
- iii) kamienica narożna mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 19,
- iv) kamienica Agnieszki Bradke, ul. Starowiejska 21,
- v) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 23,
- vi) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 25,
- vii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Władysława IV 30A.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość zabudowy wewnątrz kwartału zabudowy, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu – do 18,0 m,
 - wysokość elewacji frontowej (od strony ulic) – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się wysokość elewacji frontowej do 6 kondygnacji nadziemnych i do 21,0 m na działkach narożnikowych (położonych przy skrzyżowaniach ulic),
 - dachy płaskie;
- c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Władysława IV – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) dopuszcza się wysunięcie fragmentów budynków nad teren 59 KD-Z 1/4,2/2, w obrębie działek 951/446, 828/443, 953/452, 947/452, 451 oraz 1230 w formie nadwieszzeń, z pozostawieniem podcieni umożliwiających ruch pieszych w poziomie chodnika;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.
- 8) 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 5;
- b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 21 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) drogi – dojazd od ulic: 59 KD-Z 1/4,2/2 – Władysława IV, 76 KD-D 1/2 – Mściwoja, 69 KD-L 1/2 – Starowiejskiej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
- c) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 22 2) POWIERZCHNIA – 0,27 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- 4) 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.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— do 5 kondygnacji i do 18,0 m,
— w pierzei ul. Władysława IV w południowej części terenu dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 21,0 m, na powierzchni rzutu do 150 m²,
— dachy płaskie;
- c) linie zabudowy:
— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
— nieprzekraczalna linia zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dopuszcza się wysunięcie fragmentów budynków na teren 59 KD-Z 1/4,2/2, w obrębie działek 1152/448 oraz 1230 w formie nadwieszzeń, z pozostawieniem podcieni umożliwiających ruch pieszych w poziomie chodnika
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
- g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) drogi – dojazd od ulicy 59 KD-Z 1/4,2/2 – Władysława IV;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
- c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczonej 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.

10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

1) NUMER TERENU – 23 2) POWIERZCHNIA – 0,25 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA

4) 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.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:

— budynek d. Banku Polskiego, róg ulic 3 Maja i 10 Lutego – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 906 z dnia 11.07.1984 r., Nr w rejestrze 1061.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – nie ustala się;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

— do 5 kondygnacji i do 18,0 m,
— dach płaski;

c) linie zabudowy:

— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;

f) 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;

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

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

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

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pra-

doliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;

b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 23 U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) drogi – dojazd od ulic: 60 KD-Z 1/2 – 3 Maja, 10 Lutego;

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

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

10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

1) NUMER TERENU – 24 2) POWIERZCHNIA – 0,20 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

UC,U – ZABUDOWA USŁUGOWA – dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

4) 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.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – nie ustala się;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

— wysokość elewacji frontowej – 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,

— dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; od strony ul. 10 Lutego dopuszcza się wycofanie nie mniejsze niż 2,0 m oraz wysunięcia zadaszeń w narożnikach budynków,

— dachy płaskie;

c) linie zabudowy:

— obowiązujące linie zabudowy pierzejowej wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Mściwoja – zgodnie z rysunkiem planu,

— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,90;

e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyż-

- sze, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5;
- b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 24 UC,U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 59 KD-Z 1/4,2/2 – Władysława IV, 76 KD-D 1/2 – Mściwoja;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
- c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczególności 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.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy: — do 10 kondygnacji nadziemnych i do 30,0 m, — dach płaski;
- c) linie zabudowy: — nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.
- 8) 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 5;
- b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 25 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 67 KD-L 1/3 – Wójta Radtkego, Jana z Kolna;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
- c) przez teren 25 U/MW3 przebiega gazociąg ś/c;
- d) przez teren 25 U/MW3 przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6a;
- e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 25 2) POWIERZCHNIA – 0,42 ha
- 3) 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.
- 4) 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 Jana z Kolna, Władysława IV oraz Wójta Radtkego, 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 6.
- 1) NUMER TERENU – 26 2) POWIERZCHNIA – 1,33 ha

- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
- 4) 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 Jana z Kolna oraz Wójta Radtkego, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— do 18,0 m,
— dach płaski;
- c) linie zabudowy:
— nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic Jana z Kolna oraz Wójta Radtkego – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- g) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 67 KD-L 1/3 – Wójta Radtkego, Jana z Kolna;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
- c) przez teren 26 UO przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6a;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 27 2) POWIERZCHNIA – 0,30 ha
- 3) 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.
- 4) 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 Jana z Kolna, Wójta Radtkego oraz placu Kaszubskiego, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— wysokość elewacji frontowej – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
— dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
— na działkach narożnikowych (położonych przy skrzyżowaniach ulic) dopuszcza się wysokość elewacji frontowej do 7 kondygnacji nadziemnych i do 24,0 m,
— w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
— dachy płaskie;
- c) linie zabudowy:
— obowiązujące linie zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających ulic Wójta Radtkego, Jana z Kolna – zgodnie z rysunkiem planu,

- obowiązująca linia zabudowy pierzejowej wzdłuż linii rozgraniczającej placu Kaszubskiego – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
- f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- g) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.
- 8) **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 5.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) drogi – dojazd od ulic: Jana z Kolna, 67 KD-L 1/3 – Wójta Radtkego;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
- c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 11) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) **NUMER TERENU** – 28 2) **POWIERZCHNIA** – 1,18 ha
- 3) **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;
- b) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa jednorodzinna.
- 4) **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 Starowiejskiej, Wójta Radtkego oraz Władysława IV 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 6.
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— dom mieszkalny, ul. Starowiejska 10a – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 1123 z dnia 10.04.1995 r., Nr w rejestrze 1535;
- c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 16,
ii) willa Kapitana Schmidta, ul. Starowiejska 8.
- 6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— w pierzei przylegającej do linii rozgraniczających ul. Władysława IV oraz na działce narożnikowej przy skrzyżowaniu ulic Władysława IV i Starowiejskiej (na działkach nr 1220, 748/333, 746/332, 1128/305) – 15 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu budynku sąsiedniego,
— przy ul. Starowiejskiej 8 i 10a – w nawiązaniu do wysokości budynków istniejących,
— wewnątrz kwartału zabudowy (na działkach nr 1132/308, 1134/308, 1176/308, 1177/308, 313, 314) – do 15,0 m, w przypadku dobudowy do zabudowy istniejącej dopuszcza się tolerancję + 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu budynku istniejącego,
— w pierzei ul. Starowiejskiej 10-18 oraz cofniętej pierzei ul. Władysława IV 7-15: wysokość elewacji frontowej (od strony ulic) – 5 kondygnacji i 18,0 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
— w 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 dachy strome w przypadku adaptacji istniejących budynków lub w celu nawiązania do sąsiedniej zabudowy;
- c) linie zabudowy:
— obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) przewidzieć ciąg pieszy od ul. Starowiejskiej w kierunku terenu 53 ZP, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) na działkach, na których znajdują się objekty 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) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.
- 8) 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 5;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 28 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 67 KD-L 1/3 – Wójta Radtkego, 59 KD-Z 1/4,2/2 – Władysława IV, 70 KD-L 1/2 – Starowiejskiej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) przez teren 28 U/MW3 przebiega kolektor dosyłowy sieci cieplnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6a;
 - d) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 29
- 2) POWIERZCHNIA – 0,95 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
UZ – USŁUGI ZDROWIA - szpital
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
 - b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - c) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Starowiejskiej, Wójta Radtkego oraz placu Kaszubskiego występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - klasztor Zgromadzenia SS. Miłosierdzia św. Wincentego a Paulo, ul. Starowiejska 2 – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1082 z dnia 20.12.1989 r., Nr w rejestrze 1300;
 - c) na terenie znajdują się objekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – objekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) szpital Zgromadzenia SS Miłosierdzia św. Wincentego a Paulo, plac Kaszubski 10,
 - Grupa B – objekty o walorach kulturowych:
 - i) budynek szpitala miejskiego – część przedwojenna, ul. Wójta Radtkego 1.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 2,5;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - w pierzei ul. Starowiejskiej i w narożniku placu Kaszubskiego i ulicy Starowiejskiej – w nawiązaniu do budynków istniejących przy ul. Starowiejskiej 2 i 8,
 - w pozostałych pierzejach wysokość zabudowy – do 7 kondygnacji i do 24,0 m; w narożniku placu Kaszubskiego i ulicy Wójta Radkiego dopuszcza się wysokość zabudowy do 40,0 m; dopuszcza się realizację elementów konstrukcyjnych lądowiska dla helikopterów przekraczających w/w wysokości;
 - 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 dachy strome w przypadku adaptacji istniejących budynków lub w celu nawiązania do sąsiedniej zabudowy;

- c) linie zabudowy:
— obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
a) drogi – dojazd od ulic: 67 KD-L 1/3 – Wójta Radtkego, 70 KD-L 1/2 – Starowiejskiej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
d) przez teren 29 UZ przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6a;
e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 30 2) POWIERZCHNIA – 0,89 ha
- 3) 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;
b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
- 4) 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 Władysława IV oraz Starowiejskiej, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
b) na terenie znajduje się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) dom mieszkalny pracowników ZUPU, ul. Władysława IV 23,
ii) kamienica narożna mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 17,
iii) dom mieszkalny pracowników ZUPU, ul. Zygmunta Augusta 6.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— wysokość zabudowy wewnątrz kwartału zabudowy, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu – do 15,0 m,
— wysokość elewacji frontowej (od strony ulic) – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
— dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości

- podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
 - na działce narożnikowej przy skrzyżowaniu ulic Starowiejskiej i Władysława IV dopuszcza się wysokość elewacji frontowej do 6 kondygnacji nadziemnych i do 21,0 m pod warunkiem, że łączna długość podwyższonych części elewacji frontowej nie przekroczy 18,0 m,
 - na działce narożnikowej przy skrzyżowaniu ulic Starowiejskiej i Zygmunta Augusta dopuszcza się wysokość elewacji frontowej do 21,0 m, pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji – zaakcentowania zasadniczej wysokości pierzei 18,0 m +/- 1,0 m,
 - w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych jeżeli odpowiada do charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
 - dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązująca linia zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy Zygmunta Augusta w rejonie numeru 2 i 2A – zgodnie z rysunkiem planu,
 - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) 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;
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie części działek sąsiednich w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 8) 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 5;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 30 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) drogi – dojazd od ulic: 59 KD-Z 1/4,2/2 – Władysława IV, 77 KD-D 1/2 – Zygmunta Augusta, 70 KD-L 1/2 – Starowiejskiej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 31
- 2) POWIERZCHNIA – 1,14 ha
- 3) 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.
- 4) 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 Starowiejskiej i 10 Lutego, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - kamienica Hundsdorffów, róg ulic Starowiejskiej 7 i Abrahama 2 – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-951 z dnia 30.04.1987 r., Nr w rejestrze 1160;
 - c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Starowiejska 9,
 - ii) kamienica Tutkowskiego, ul. Starowiejska 11,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 10,
 - ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Zygmunta Augusta 9,
 - iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 20,

- Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) willa Lucia, ul. 10 Lutego 6.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— w pierzei ulicy 10 Lutego wysokość elewacji frontowej – 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
— w pozostałych pierzejach wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
— dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
— w 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 pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.
- 8) 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 5;
- b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 31 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 77 KD-D 1/2 – Zygmunta Augusta, 78 KD-D 1/2 – Abrahama, 70 KD-L 1/2 – Starowiejskiej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
- c) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 32 2) POWIERZCHNIA – 1,34 ha
3) 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.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Świętojańskiej, Starowiejskiej oraz 10 Lutego, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— hotel „Bristol”, ul. Starowiejska 1 – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1077 z dnia 29.04.1996 r., Nr w rejestrze 1597;

- c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienica Ludwika Grzenkowicza z oficyną (pierwsza kamienica gdyńska), ul. Abrahama 5,
 - ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 10,
 - iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 14,
 - iv) kamienica Jana Radtke, ul. Świętojańska 18,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 9,
 - ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 11,
 - iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 15,
 - iv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 17,
 - v) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 16,
 - Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) dom mieszkalny, ul. Abrahama 13.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
 - na działkach narożnikowych (położonych przy skrzyżowaniach ulic) dopuszcza się wysokość elewacji frontowej do 6 kondygnacji nadziemnych i do 21,0 m pod warunkiem, że łączna długość podwyższonych części elewacji frontowej nie przekroczy 36,0 m,
 - na działce położonej przy skrzyżowaniu ulic Świętojańskiej i Starowiejskiej dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 27,0 m, na powierzchni rzutu do 150 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;
- c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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, dopuszcza się lokalizację niezbędnych elementów konstrukcyjnych budynku takich jak słupy, filary z przekroczeniem linii zabudowy na poziomie parteru, pod warunkiem uniknięcia kolizji z ruchem pieszym;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia; na działce nr 913/366 karta mapy 54, dopuszcza się uzupełnienie zabudowy o wysokości i formie dachu odpowiadających istniejącej kamienicy Ludwika Grzenkowicza objętej ochroną konserwatorską oraz powierzchnię zabudowy taką jak dla działek narożnych - do 0,72;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek, których powierzchnia uległa istotnemu zmniejszeniu w stosunku do wydzieleń z okresu międzywojennego zasadne jest dołączenie części działek sąsiednich w celu zapewnienia możliwości realizacji zabudowy uzupełniającej zgodnej z parametrami zabudowy sąsiedniej – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 8) 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 5;
- b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 32 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 78 KD-D 1/2 – Abrahama, 61 KD-Z 1/2 – Świętojańskiej, 70 KD-L 1/2 – Starowiejskiej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
- c) przez teren 32 U/MW3 przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6a;

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

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 33 2) POWIERZCHNIA – 0,30 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- a) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Władysława IV oraz 10 Lutego, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
- i) budynek Poczty Głównej, ul. 10 Lutego 10,
- ii) budynek mieszkalny dawnych pracowników poczty, ul. Władysława IV 25.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność, gabaryty i linie zabudowy budynków objętych ochroną konserwatorską – adaptacja obiektów zabytkowych, ewentualne uzupełnienia zabudowy w dostosowaniu do wymagań właściwego konserwatora zabytków;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartału zabudowy, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu – do 18,0 m, dach płaski;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,90 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5;
- b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 33 U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 59 KD-Z 1/4,2/2 – Władysława IV, 77 KD-D 1/2 – Zygmunta Augusta;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
- c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 34 2) POWIERZCHNIA – 0,11 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- a) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulicy 10 Lutego, 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 6.

- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - budynek d. Banku Gospodarstwa Krajowego, ul. 10 Lutego 8.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- intensywność, gabaryty i linie zabudowy – adaptacja zabytkowego obiektu, ewentualne uzupełnienia zabudowy – w dostosowaniu do wymagań właściwego konserwatora zabytków dotyczących obiektów realizowanych w otoczeniu obiektu zabytkowego;
 - powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
 - powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
 - ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - zamierzenia inwestycyjne na terenie 34 U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- drogi – dojazd od ulicy 77 KD-D 1/2 – Zygmunta Augusta;
 - wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 35 2) POWIERZCHNIA – 0,13 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
 - na części terenu, położonej wzdłuż ulic Świętojańskiej oraz 10 Lutego, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - dom mieszkalny wójta Radtkego, ul. 10 Lutego 2 – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1157 z dnia 29.11.1996 r., Nr w rejestrze 1610;
 - na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - dawny pensjonat sióstr Radtke, ul. 10 Lutego 4.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – do 5 kondygnacji i do 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokości do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich;
 - dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
 - linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się uzupełniającą zabudowę usługową o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, z wyłączeniem obiektów ograniczających ekspozycję zabytkowego domu wójta Radtkego od strony sąsiednich ulic, oraz w dostosowaniu do wymagań właściwego konserwatora zabytków dotyczących obiektów realizowanych w otoczeniu obiektu zabytkowego;
 - powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, działka narożnikowa położona przy skrzyżowaniu ul. 10 Lutego i ul. Abrahama może być całkowicie zabudowana;
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację

- istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5;
- b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 35 U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 78 KD-D 1/2 – Abrahama, 10 Lutego, 61 KD-Z 1/2 – Świętojańskiej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 36 2) POWIERZCHNIA – 1,06 ha
- 3) 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.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Świętojańskiej, Pułaskiego oraz Derdowskiego, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
- i) biurowiec Izby Arbitrażowej Bawełny, ul. Derdowskiego 7,
- ii) kamienica Budyna, ul. Świętojańska 9;
- Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
- i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 3.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- w pierzejach ulic Świętojańskiej i Derdowskiego oraz w narożniku ulic Świętojańskiej i Pułaskiego wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
- dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
- w pierzei ulicy Pułaskiego i w narożniku ulic Pułaskiego i Żeromskiego wysokość zabudowy do 24,0 m; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
- w pierzei ulicy Żeromskiego wysokość elewacji frontowej – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
- dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
- w 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 pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,

- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 8) 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 5;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 36 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) drogi – dojazd od ulic: 61 KD-Z 1/2 – Świętojańskiej, 72 KD-L 1/2 – Żeromskiego, 79 KD-D 1/2 – Pułaskiego, Derdowskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.**
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.**

- 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;
 - b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
- 4) 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 Waszyngtona, Derdowskiego oraz Pułaskiego, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - budynek biurowo-mieszkalny, d. Biuro Budowy Portu, ul. J. Waszyngtona 38 – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1263 z dnia 10.11.1969 r., Nr w rejestrze 1769;
 - c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) budynek d. Państwowego Instytutu Meteorologicznego, ul. Waszyngtona 42;
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) budynek biurowy, ul. Waszyngtona 34-36.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – do 6 kondygnacji i do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - 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 pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 37
- 2) POWIERZCHNIA – 1,10 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 8) 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 5;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 37 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 62 KD-Z 1/2/KD-Z 2/2 – Waszyngtona, 72 KD-L 1/2 – Żeromskiego, 80 KD-D 1/2 – Pułaskiego, Derdowskiego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 38
- 2) POWIERZCHNIA – 0,79 ha
- 3) 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.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Świętojańskiej, Pułaskiego oraz Skweru Kościuszki, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - kamienica Jurkowskiego, Skwer Kościuszki 16 – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 882 z dnia 30.06.1983 r., Nr w rejestrze 1028;
 - c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienica Peszkowskiego, Skwer Kościuszki 14,
 - ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 13,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno-usługowa, Skwer Kościuszki 20,
 - ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 13A,
 - iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 15,
 - iv) kamienica Stanisława Lisieckiego, później Komunalnej Kasy Oszczędności, ul. Świętojańska 17.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się wysokość elewacji frontowej do 6 kondygnacji nadziemnych i do 21,0 m na działkach

- narożnikowych (położonych przy skrzyżowaniach ulic) oraz w pierzei Skweru Kościuszki; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokości do wysokości budynków sąsiednich,
 - 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 pierzejowej wzdłuż linii rozgraniczających ul. Świętojańskiej oraz Skweru Kościuszki – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnikowych – nie ustala się;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie części działek sąsiednich w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 8) **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 5;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 38 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) drogi – dojazd od ulic: 61 KD-Z 1/2 – Świętojańskiej, 72 KD-L 1/2 – Żeromskiego, 79 KD-D 1/2 – Pułaskiego, 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 – Skweru Kościuszki;

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 11) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) **NUMER TERENU** – 39 2) **POWIERZCHNIA** – 0,47 ha
- 3) **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;
 - b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
- 4) **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 Waszyngtona, Pułaskiego oraz Skweru Kościuszki, 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 6.
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - kamienica Pręczkowskich z kinem „Polonia” (później „Goplana”), Skwer Kościuszki 10/12 – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1159 z dnia 19.12.1996 r., Nr w rejestrze 1617;
 - c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) dom mieszkalno-usługowy, ul. Pułaskiego 3/5,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Żeromskiego 45-47.
- 6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu

- nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
 - w 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 pierzejowej wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Żeromskiego – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 39 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) drogi – dojazd od ulic: 72 KD-L 1/2 – Żeromskiego, 80

KD-D 1/2 – Pułaskiego, 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 – Skweru Kościuszki;

- b) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 40
- 2) POWIERZCHNIA – 0,79 ha
- 3) 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.
- 4) 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 Świętojańskiej oraz Skweru Kościuszki, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienica Skwiercza, ul. Świętojańska 23,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica Florentyny Skwiercz – przedwojenna część, Skwer Kościuszki 15,
 - Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 21.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - w pierzei ul. Świętojańskiej i ul. Zygmuntowskiej wysokość elewacji frontowej – 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,

- dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
 - w pierzei Skweru Kościuszki wysokość elewacji frontowej – 24,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 27,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
 - w pierzei północno-wschodniej (od terenu 43 UT/U) wysokość elewacji frontowej – do 30,0 m,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – 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, dopuszcza się lokalizację niezbędnych elementów konstrukcyjnych budynku takich jak słupy, filary z przekroczeniem linii zabudowy na poziomie parteru, pod warunkiem uniknięcia kolizji z ruchem pieszym;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – 0,72;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywność wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5;

- b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 40 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2, – Skweru Kościuszki, 82 KD-D 1/2 - Zygmuntowskiej i Świętojańskiej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 41 2) POWIERZCHNIA – 0,47 ha
- 3) 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;
 - b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Świętojańskiej oraz Armii Krajowej, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienica Tuchołki, ul. Armii Krajowej 9,
 - ii) kamienica Jana i Julii Opalińskich, ul. Świętojańska 33/35,
 - iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 37,

- Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Armii Krajowej 11,
 - ii) kamienica Eugeniusza Żmijewskiego, Eugenii Wąsowskiej i Henryki Zaorskiej, ul. Słowackiego 18 (plac Grunwaldzki 18),
 - iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Wybickiego 3,
 - iv) kamienica narożna mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 39.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokości do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się wysokość elewacji frontowej do 6 kondygnacji nadziemnych i do 21,0 m na działkach narożnikowych (położonych przy skrzyżowaniach ulic),
 - 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 pierzejowej wzdłuż linii rozgraniczających ulic Świętojańskiej, Armii Krajowej, Wybickiego oraz placu Grunwaldzkiego – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych 0,72;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych nie ustala się;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.

- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 41 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) drogi – dojazd od ulic: 74 KD-L 1/2 – Armii Krajowej, 81 KD-D 1/2 – Wybickiego, placu Grunwaldzkiego, ul. Świętojańskiej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 42
- 2) POWIERZCHNIA – 0,71 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
 - UK – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne
 - a) funkcje adaptowane – plebania, istniejące usługi z zakresu oświaty i wychowania.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
 - b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - c) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Świętojańskiej oraz Armii Krajowej, 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 6.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - kościół parafialny p.w. NMP Królowej Polski, róg ulic Świętojańskiej i Armii Krajowej – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 896 z dnia 25.01.1984 r., Nr w rejestrze 1049;
 - c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:

- Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Armii Krajowej 26.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— do 5 kondygnacji i do 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
— ograniczenie wysokości nie dotyczy budynku kościoła,
— dachy płaskie; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
c) linie zabudowy:
— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
f) 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;
g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
h) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5;
b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 42 UK należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulic: 82 KD-D 1/2 – Zygmuntowskiej, 74 KD-L 1/2 – Armii Krajowej, Świętojańskiej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
c) przez teren 42 UK przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6a;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 4) 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.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 3,5;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— wysokość elewacji frontowej – do 6 kondygnacji i do 21,0 m,
— w narożniku Skweru Kościuszki i ulicy Borchardta dopuszcza się wysokość elewacji frontowej do 7 kondygnacji nadziemnych i do 24,0 m, pod warunkiem, że łączna długość podwyższonych części elewacji frontowej nie przekroczy 36,0 m,
— dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 30,0 m, na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni zabudowy, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
— dachy płaskie;
c) linie zabudowy:
— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
f) przewidzieć ciąg pieszy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 43 UT/U jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 43 UT/U zapewniającego realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
j) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5;
b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 43 UT/U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 43 2) POWIERZCHNIA – 0,49 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU
UT/U – USŁUGI TURYSTYKI/ZABUDOWA USŁUGOWA
– usługi turystyki wymagane są na minimum 80% powierzchni całkowitej budynków

w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia)
w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomuni-
kacyjną Marynarki Wojennej.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) drogi – dojazd od ulic: 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 – Skweru Kościuszki, 73 KD-L 1/2 – Borchardta, 82 KD-D 1/2 – Zygmuntowskiej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
- c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

1) NUMER TERENU – 44 2) POWIERZCHNIA – 1,37 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

UT/U,MW3 – USŁUGI TURYSTYKI/ZABUDOWA USŁUGOWA, ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi turystyki wymagane są na minimum 60% powierzchni całkowitej budynków, 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.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Borchardta oraz Armii Krajowej, 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 6.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Armii Krajowej 24.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 3,0;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – do 6 kondygnacji i do 21,0 m,

— dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 40,0 m, na powierzchni nieprzekraczającej 20% zabudowy, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu od strony ulic Borchardta i Armii Krajowej, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,

— dachy płaskie;

c) linie zabudowy:

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

d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

h) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 44 UT/U,MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 44 UT/U,MW3 zapewniającego realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;

i) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);

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

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

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

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.

8) 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 5.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) drogi – dojazd od ulic: 73 KD-L 1/2 – Borchardta, 82 KD-D 1/2 – Zygmuntowskiej i Armii Krajowej;

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

c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szcze-

- głowa 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.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – dla działki nr 798/150 - 30%, pozostałych działek nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 45 2) POWIERZCHNIA – 2,25 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
UK, KD-X/U – USŁUGI KULTURY, PLAC PUBLICZNY/
ZABUDOWA USŁUGOWA – Forum Kultury z usługami towarzyszącymi; usługi kultury wymagane są na minimum 80% powierzchni całkowitej budynków
- 4) 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.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— wysokość elewacji frontowej – do 21,0 m,
— dopuszcza się lokalne podwyższenie wysokości zabudowy do 27,0 m w celu realizacji kubatur związanych z funkcjonowaniem sal widowiskowych i konferencyjnych,
— dachy płaskie, form dachów dominant architektonicznych nie określa się;
- c) linie zabudowy:
— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
— nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni terenu;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; na terenie należy wprowadzić zieleni, wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
- f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
- g) działania inwestycyjne na terenie 45 UK, KD-X/U mające wpływ na wygląd przestrzeni publicznych, powinny być realizowane w oparciu o projekt zabudowy i zagospodarowania terenu opracowany przynajmniej dla całego terenu 45 UK, KD-X/U, zapewniający realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i

- zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2; 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.;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2; dopuszcza się szyldy i reklamy o zmiennym natężeniu oświetlenia takie jak telebimy i tablice LCD.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren 45 UK, KD-X/U jest terenem służącym organizacji imprez masowych;
- b) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
- d) zamierzenia inwestycyjne na terenie 45 UK, KD-X/U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wspierania Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) drogi – dojazd od ulic: 73 KD-L 1/2 – Borchardta, Zawiszy Czarnego, Armii Krajowej oraz 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 – Skweru Kościuszki;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
- c) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- d) ustala się przełożenie poza teren 45 UK, KD-X/U kolektora sieci ciepłej oraz gazociągu ś/c;
- e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 46 2) POWIERZCHNIA – 0,93 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
UT/U – USŁUGI TURYSTYKI/ZABUDOWA USŁUGOWA – usługi turystyki wymagane są na minimum 60% powierzchni całkowitej budynków
- 4) 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.

- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - zaleca się czytelne oznaczenie w zagospodarowaniu terenu miejsca przebiegu linii dawnego brzegu morskiego (oznaczonego na rysunku planu).
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- intensywność zabudowy – do 3,0;
 - dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – do 5 kondygnacji i do 18,0 m,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 6 kondygnacji i do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
 - dachy płaskie;
 - linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
 - warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 46 UT/U jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 46 UT/U zapewniającego realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - zamierzenia inwestycyjne na terenie 46 UT/U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- drogi – dojazd od ulic: 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 – al. Jana Pawła II, 85 KD-D 1/2;
 - wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- NUMER TERENU – 47
- POWIERZCHNIA – 1,54 ha
- PRZEZNACZENIE TERENU
UM/U – USŁUGI TURYSTYKI MORSKIEJ/ZABUDOWA USŁUGOWA – wymagane jest przeznaczenie min. 50% powierzchni terenu na funkcje związane z uprawianiem żeglarstwa i sportów wodnych (hangary, warsztaty, magazyny sprzętu wodnego, pomieszczenia szkoleniowe i klubowe) oraz funkcjonowaniem „Mariny Gdynia”
- ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - intensywność zabudowy – do 2,0;
 - dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 4 kondygnacji i do 15,0 m,
 - dachy płaskie;
 - linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - w celu utrzymania niezbędnej przestrzeni manewrowej w sąsiedztwie Basenu Żeglarskiego ustala się konieczność odsunięcia projektowanej zabudowy na terenie 47 UM/U na odległość min. 20,0 m od granicy terenu 52 UM, na szerokości odpowiadającej minimum 50% szerokości frontu działki budowlanej – niezależnie od konieczności zachowania wskazanych na rysunku nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
 - przewidzieć ciąg pieszy wzdłuż granicy z terenem 48 UN,UT, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
 - w obszarze otwarc widokowych oznaczonych na rysunku planu nie należy lokalizować zabudowy, zieleni wysokiej lub innych elementów zagospodarowania, które mogłyby przesłaniać widok w kierunku morza i basenów portowych;
 - w projekcie zagospodarowania terenu przewidzieć lokalizację pomników Mariusza Zaruskiego oraz Leonida Teligi oraz właściwe zagospodarowanie ich otoczenia;
 - warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 47 UM/U jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego

terenu 47 UM/U zapewniającego realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;

- j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - k) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) dopuszcza się podział terenu 47 UM/U rozdzielający funkcje usług turystyki morskiej i pozostałej zabudowy usługowej, przy czym funkcje usług turystyki morskiej obejmujące minimum 50% terenu (funkcje związane z uprawianiem żeglarstwa i sportów wodnych oraz funkcjonowaniem „Mariny Gdynia”) winny być zlokalizowane od strony Basenu Żeglarskiego; proponowany podział geodezyjny oznaczony jest na rysunku planu, szczegółowy podział należy doprecyzować na etapie projektowania.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) przewiduje się lokalizację na terenie 47 UM/U części infrastruktury przystani morskiej „Marina Gdynia”, w tym przeniesienie części infrastruktury znajdującej się na terenie 55 ZP, KD-X;
 - b) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - d) zamierzenia inwestycyjne na terenie 47 UM/U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) drogi – dojazd od ulic: 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 – al. Jana Pawła II, 85 KD-D 1/2; dopuszcza się ograniczony dojazd od strony nabrzeża 52 UM (dostawy, serwis, itp.) na warunkach określonych przez zarządcę nabrzeża;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej przepompowni „Róża Wiatrów lub poprzez indywidualną kanalizację ciśnieniową;
 - d) odprowadzenie wód opadowych – bezpośrednio do basenu żeglarskiego po oczyszczeniu;
 - e) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA – 30%.**
- 11) **INNE ZAPISY – nie ustala się.**

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) **NUMER TERENU – 48**
- 2) **POWIERZCHNIA – 1,11 ha**
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU
UN, UT – USŁUGI NAUKI, USŁUGI TURYSTYKI**
- 4) **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.
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Dom Żeglarza Polskiego, ob. Akademia Morska, al. Jana Pawła II 3 – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-991 z dnia 23.03.1987 r., Nr w rejestrze 1150.
- 6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – do 4 kondygnacji i do 15,0 m,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 18,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
 - dach płaski, form dachów dominant architektonicznych nie określa się;
 - c) linie zabudowy – nie ustala się;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - f) 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;
 - g) przewidzieć ciąg pieszy wzdłuż granicy z terenem 47 UM/U, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
 - h) w obszarze otwarć widokowych oznaczonych na rysunku planu nie należy lokalizować zabudowy, zieleni wysokiej lub innych elementów zagospodarowania, które mogłyby przesłaniać widok w kierunku morza i basenów portowych;

- i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, a część w granicach pasa technicznego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - c) zamierzenia inwestycyjne na terenie 48 UN,UT należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulicy 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 – al. Jana Pawła II, ciągu pieszo-jezdnego 87 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) odprowadzenie wód opadowych – bezpośrednio do basenu żeglarskiego po oczyszczeniu;
 - d) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczególnie 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.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 49 2) POWIERZCHNIA – 0,50 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
UN,UT – USŁUGI NAUKI, USŁUGI TURYSTYKI – Akwarium Gdyńskie z usługami towarzyszącymi
- 4) 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.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) budynek d. Muzeum Oceanograficznego i Akwarium Morskiego – Morskiego Instytutu Rybackiego, ob. Akwarium Gdyńskie, al. Jana Pawła II 1.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – do 4 kondygnacji i do 15,0 m,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 18,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
 - dach płaski;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; linie nie dotyczą realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych, pod warunkiem uzgodnienia ich lokalizacji i formy z właściwym konserwatorem zabytków;
 - poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się uzupełniającą zabudowę o funkcji związanej z ekspozycją zwierząt Akwarium Gdyńskiego, w dostosowaniu do wymagań właściwego konserwatora zabytków dotyczących obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
 - f) 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;
 - g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 49 UN,UT jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 49 UN,UT zapewniającego realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, a część w granicach pasa technicznego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - c) zamierzenia inwestycyjne na terenie 49 UN,UT należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) drogi – dojazd od ulicy 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 – al. Jana Pawła II, ciągu pieszo-jezdnego 88 KD-X oraz placu publicznego 57 ZP, KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 50
- 2) POWIERZCHNIA – 0,52 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
UM/U – USŁUGI TURYSTYKI MORSKIEJ/ZABUDOWA USŁUGOWA – zaplecze przystani morskiej z usługami towarzyszącymi; usługi turystyki wymagane są na minimum 80% powierzchni całkowitej budynków
- 4) 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.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – do 4 kondygnacji i do 15,0 m,
 - dach płaski;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
 - f) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów usługowych (w tym przebudowy i rozbudowy w granicach obecnie zajmowanych powierzchni obiektów, bez możliwości nadbudowy) poza wskazanymi na rysunku planu strefami otwarcie widokowych;
 - g) w obszarze otwarcie widokowych oznaczonych na rysunku planu nie należy lokalizować zabudowy, zieleni wysokiej lub innych elementów zagospodarowania, które mogłyby przesłaniać widok w kierunku basenów portowych;
 - h) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 50 UM/U jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 50 UM/U zapewniającego realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;

- j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
 - 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) część terenu znajduje się w granicach przystani morskiej „Żegluga Gdańska” – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - b) część terenu znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - d) zamierzenia inwestycyjne na terenie 50 UM/U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
 - 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) drogi – dojazd od ulicy 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 – al. Jana Pawła II oraz od placów 56 ZP, KD-X, 57 ZP, KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) na terenie 50 UM/U istnieje przepompownia ścieków – obiekt należy umieścić całkowicie pod ziemią lub dostosować jej formę do spełniającej wysokie wymogi estetyczne w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 51
- 2) POWIERZCHNIA – 0,92 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
UM – USŁUGI TURYSTYKI MORSKIEJ – Nabrzeże Pomorskie, przystań morska z usługami towarzyszącymi
- 4) 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.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) szerokość nabrzeży 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zakaz zabudowy za wyjątkiem sytuacji opisanych w pkt 6c, 6d, 6e;
 - c) na Nabrzeżu Pomorskim dopuszcza się realizację

obiektów usługowych mariny oraz jej zaplecza, w sposób nieutrudniający swobodnego przejścia lub możliwości przejazdu wzdłuż nabrzeża:

— obiekty kubaturowe nie mogą zawęzać światła nabrzeża o więcej niż 5,0 m oraz przekraczać 6,0 m wysokości;

d) dopuszcza się realizację połączenia pieszo-rowerowego z Pirsem nr 1 na Molu Rybackim:

— w formie mostu ruchomego umożliwiającego okresowo przejście/przejazd, a po otwarciu mostu dostęp do mariny usytuowanej w zachodniej części Basenu Prezydenta; warunkiem realizacji mostu jest opracowanie jego konstrukcji i zasad funkcjonowania w sposób, który nie ograniczy możliwości wykorzystania rozdzielonych mostem akwenów dla żeglugi oraz zachowania funkcji nabrzeża – postój statków muzeów,

— alternatywnie w formie połączenia typu tramwaj wodny;

e) w obszarze otwarć widokowych oznaczonych na rysunku planu nie należy lokalizować zabudowy, zieleni wysokiej lub innych elementów zagospodarowania, które mogłyby przesłaniać widok w kierunku basenów portowych;

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

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

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu znajduje się w granicach przystani morskiej „Żegluga Gdańska” – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

b) część terenu znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;

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

d) zamierzenia inwestycyjne na terenie 51 UM należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) drogi – dojazd od ulicy 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 – al. Jana Pawła II poprzez teren 50 UM/U oraz od placów 56 ZP,KD-X, 57 ZP,KD-X;

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

c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczonej 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.

10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

1) NUMER TERENU – 52 2) POWIERZCHNIA – 0,95 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU

UM – USŁUGI TURYSTYKI MORSKIEJ – przystań morska „Marina Gdynia” z usługami towarzyszącymi

4) 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.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) szerokość nabrzeży 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) zakaz zabudowy;

c) dopuszcza się montaż urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem mariny, jej zaplecza, urządzeń szkoleniowych, w sposób nieutrudniający swobodnego przejścia lub możliwości przejazdu wzdłuż nabrzeży; należy pozostawić niezbędną przestrzeń manewrową do wodowania i wyciągania jednostek pływających z wody;

d) w obszarze otwarć widokowych oznaczonych na rysunku planu nie należy lokalizować zabudowy, zieleni wysokiej lub innych elementów zagospodarowania, które mogłyby przesłaniać widok w kierunku morza i basenów portowych;

e) przewidzieć ścieżkę rowerową – Hanzeatycką Trasę Rowerową R-10, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania; dopuszcza się zmianę przebiegu ścieżki rowerowej – poprowadzenie jej poprzez teren 54 ZP,KD-X do al. Jana Pawła II jako kontynuację ścieżki wskazanej na rysunku planu, pod warunkiem zastosowania rozwiązań mających na celu spowolnienie ruchu rowerowego w celu uniknięcia kolizji z ruchem pieszym lub poprowadzenie trasy przejazdu rowerowego w ulicy Zawiszy Czarnego, Armii Krajowej a następnie w ulicy Borchardta do Skweru Kościuszki;

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

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

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach przystani morskiej „Marina Gdynia” – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

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

- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) drogi – dojazd od 85 KD-D 1/2 oraz ciągu pieszo-jezdnego 87 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 53
- 2) POWIERZCHNIA – 0,08 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu; na terenie należy wprowadzić zieleń, wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
 - b) przewidzieć ciąg pieszy od ul. Wójta Radtkego w kierunku terenu 28 U/MW3, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
 - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - d) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) 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 5.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) drogi – dojazd od ulic: 67 KD-L 1/3 – Wójta Radtkego, 59 KD-Z 1/4,2/2 – Władysława IV;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 54
- 2) POWIERZCHNIA – 0,81 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP,KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, CIĄG PIESZY, PIESZOROWEROWY – promenada na przedłużeniu Bulwaru Nadmorskiego
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.

- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) działania inwestycyjne na terenie 54 ZP,KD-X, mające wpływ na wygląd przestrzeni publicznych, powinny być realizowane w oparciu o projekt zabudowy i zagospodarowania terenu opracowany przynajmniej dla całego terenu 54 ZP,KD-X z bezpośrednim otoczeniem, zapewniający realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury, instalacji masztów flagowych itp.;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni terenu; na terenie należy wprowadzić zieleń, wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
 - c) w obszarze otwarcie widokowych oznaczonych na rysunku planu nie należy lokalizować elementów zagospodarowania, które mogłyby przesłaniać widok w kierunku morza i basenów portowych;
 - d) przewidzieć ciąg pieszy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
 - e) przewidzieć ścieżkę rowerową – Hanzeatycką Trasę Rowerową R-10, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania; dopuszcza się zmianę przebiegu ścieżki rowerowej – poprowadzenie jej poprzez teren 54 ZP,KD-X do al. Jana Pawła II jako kontynuację ścieżki wskazanej na rysunku planu, pod warunkiem zastosowania rozwiązań mających na celu spowolnienie ruchu rowerowego w celu uniknięcia kolizji z ruchem pieszym lub poprowadzenie trasy przejazdu rowerowego w ulicy Zawiszy Czarnego, Armii Krajowej a następnie w ulicy Borchardta do Skweru Kościuszki;
 - f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - g) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) 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 5;
 - c) zamierzenia inwestycyjne na terenie 54 ZP,KD-X należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wspar-

cia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 – Skweru Kościuszki oraz ul. Zawiszy Czarnego;
 - b) na terenie 54 ZP,KD-X planowany jest przebieg podziemnej linii kablowej 110 kV – orientacyjny przebieg wskazany jest na rysunku planu;
 - c) na terenie 54 ZP,KD-X ustala się przebieg kolektora dosyłowego sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6a;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 55 2) POWIERZCHNIA – 1,03 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP,KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, PLAC PUBLICZNY – Forum Morskie
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) zaleca się czytelne oznaczenie w zagospodarowaniu terenu miejsca przebiegu linii dawnego brzegu morskiego (oznaczonego na rysunku planu).
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) działania inwestycyjne na terenie 55 ZP,KD-X, mające wpływ na wygląd przestrzeni publicznych, powinny być realizowane w oparciu o projekt zabudowy i zagospodarowania terenu opracowany przynajmniej dla całego terenu 55 ZP,KD-X z bezpośrednim otoczeniem, zapewniający realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury, instalacji masztów flagowych itp.;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni terenu; na terenie należy wprowadzić zieleni, wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
 - c) w obszarze otworzyć widokowych oznaczonych na rysunku planu nie należy lokalizować zabudowy, zieleni wysokiej lub innych elementów zagospodarowania, które mogłyby przesłaniać widok w kierunku morza i basenów portowych;
 - d) przewidzieć ścieżkę rowerową – Hanzeatycką Trasę

Rowerową R-10, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania; dopuszcza się zmianę przebiegu ścieżki rowerowej – poprowadzenie jej poprzez teren 54 ZP,KD-X do al. Jana Pawła II jako kontynuację ścieżki wskazanej na rysunku planu, pod warunkiem zastosowania rozwiązań mających na celu spowolnienie ruchu rowerowego w celu uniknięcia kolizji z ruchem pieszym lub poprowadzenie trasy przejazdu rowerowego w ulicy Zawiszy Czarnego, Armii Krajowej a następnie w ulicy Borchardta do Skweru Kościuszki;

- e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- f) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.

- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren 55 ZP,KD-X jest terenem służącym organizacji imprez masowych;
 - b) część terenu znajduje się w granicach przystani morskiej „Marina Gdynia” – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2; przewiduje się przeniesienie znajdującej się na terenie 55 ZP,KD-X infrastruktury przystani morskiej na teren 47 UM/U;
 - c) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - d) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - e) zamierzenia inwestycyjne na terenie 55 ZP,KD-X należy uzgodnić z Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzłem Teleinformatycznym Gdynia, w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) drogi – dojazd od ulicy 85 KD-D 1/2 poprzez teren 52 UM;
 - b) istniejącą stację transformatorową oznaczoną symbolem E na rysunku planu należy przenieść lub umieścić całkowicie pod ziemią – w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 56 2) POWIERZCHNIA – 0,24 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP,KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, PLAC PUBLICZNY
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu; na terenie należy wprowadzić zieleń, wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
 - b) w obszarze otwarcie widokowych oznaczonych na rysunku planu nie należy lokalizować elementów zagospodarowania, które mogłyby przesłaniać widok w kierunku basenów portowych;
 - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - d) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - c) zamierzenia inwestycyjne na terenie 56 ZP,KD-X należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 57
- 2) POWIERZCHNIA – 1,32 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP,KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, PLAC PUBLICZNY – al. Jana Pawła II (fragment)
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) dopuszcza się realizację uzupełniającej zabudowy usługowej, poza wskazanymi na rysunku planu strefami otwarcie widokowych, w dostosowaniu do wymagań właściwego konserwatora zabytków dotyczących obszaru wpisanego do rejestru zabytków, z zastrzeżeniem ppkt b);
 - b) działania inwestycyjne na terenie 57 ZP,KD-X, mające wpływ na wygląd przestrzeni publicznych, powinny być realizowane w oparciu o projekt zabudowy i

- zagospodarowania terenu opracowany przynajmniej dla całego terenu 57 ZP,KD-X z bezpośrednim otoczeniem, zapewniający realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury, instalacji masztów flagowych itp.;
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni terenu; na terenie należy wprowadzić zieleń, wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
- d) w projekcie zagospodarowania terenu urządzić punkt widokowy na zakończeniu Mola – nie należy lokalizować obiektów przesłaniających w promieniu do 50 m od punktu widokowego wskazanego orientacyjnie na rysunku planu; zaleca się lokalne podniesienie terenu umożliwiające widok na morze ponad falochronem głównym;
- e) w obszarze otwarcie widokowych oznaczonych na rysunku planu nie należy lokalizować zabudowy, zieleni wysokiej lub innych elementów zagospodarowania, które mogłyby przesłaniać widok w kierunku morza i basenów portowych;
- f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- g) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.

- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.

- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren 57 ZP,KD-X jest terenem służącym organizacji imprez masowych;
 - b) teren znajduje się częściowo w granicach pasa technicznego brzegu morskiego oraz częściowo w granicach pasa ochronnego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - d) zamierzenia inwestycyjne na terenie 57 ZP,KD-X należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 58
- 2) POWIERZCHNIA – 2,41 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU

ZPL – BRZEG MORSKI, PLAŻA

- a) funkcje adaptowane – istniejąca zabudowa usługowa (gastronomiczna).
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
a) zaleca się czytelne oznaczenie w zagospodarowaniu terenu miejsca przebiegu linii dawnego brzegu morskiego (oznaczonego na rysunku planu).
- 6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
a) zakaz wznoszenia budynków i budowli za wyjątkiem urządzeń służących funkcjonowaniu kąpieliska, systemów ochrony brzegów morskich, odpowiednio zorganizowanych ciągów pieszych, obiektów małej architektury, obiektów służących zagospodarowaniu rekreacyjnemu oraz tymczasowych – sezonowych (sytuowanych na okres do 120 dni) obiektów związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem plaż; lokalizacja sezonowego zagospodarowania plaż zgodnie z corocznie uzgodnionym z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej planem sezonowego zagospodarowania plaż;
b) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów usługowych (w tym przebudowy i rozbudowy w granicach obecnie zajmowanych powierzchni obiektów, bez możliwości nadbudowy) poza wskazanymi na rysunku planu strefami otwarc widokowych;
c) w obszarze otwarc widokowych oznaczonych na rysunku planu nie należy lokalizować elementów zagospodarowania, które mogłyby przesłaniać widok w kierunku morza i Mola Południowego;
d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
e) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
a) teren 58 ZPL jest terenem służącym organizacji imprez masowych;
b) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
c) teren zagrożony jest zalewaniem wodami morskimi wskutek spiętrzeń sztormowych i oddziaływań fal – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 4;
d) zamierzenia inwestycyjne na terenie 58 ZPL należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
a) drogi – dojazd od ulicy Zawiszy Czarnego poprzez teren 54 ZP, KD-X;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;
c) na terenie 58 ZPL planowany jest przebieg podziemnej linii kablowej 110 kV – orientacyjny przebieg wskazany jest na rysunku planu;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 11) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

**KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) **NUMER TERENU** – 59 2) **POWIERZCHNIA** – 1,17 ha
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU**
KD-Z 1/4,2/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Władysława IV
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;
b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**
a) min. 25 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
a) przez teren 59 KD-Z 1/4,2/2 przebiega kolektor dosłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6a;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 8) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 9) **INNE ZAPISY**
a) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania; dopuszcza się alternatywne rozwiązanie – poprowadzenie ścieżki rowerowej w ul. 3 Maja;
b) dopuszcza się wysunięcie fragmentów budynków zlokalizowanych na terenach przyległych (18 U/MW3, 21 U/MW3, 22 U) nad teren 59 KD-Z 1/4,2/2, w obrębie działek 955/459, 951/446, 828/443, 953/452, 947/452, 451, 1230 oraz 1152/448 w formie nadwiesz, z pozostawieniem podcieni umożliwiających ruch pieszych w poziomie chodnika;
c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
d) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
e) zamierzenia inwestycyjne na terenie 59 KD-Z 1/4,2/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

**KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 60 2) POWIERZCHNIA – 0,70 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. 3 Maja
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;
 - b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 18 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY
 - a) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania; dopuszcza się alternatywne rozwiązanie – poprowadzenie ścieżki rowerowej w ul. Władysława IV;
 - b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - d) zamierzenia inwestycyjne na terenie 60 KD-Z 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

**KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 61 2) POWIERZCHNIA – 1,56 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Świętojańska, plac Kaszubski
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;

- b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew;
 - c) na placu Kaszubskim należy wprowadzić zieleń, wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
 - 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 25 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
 - 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczonej 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;
 - b) przez teren 61 KD-Z 1/2 przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6a;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 9) INNE ZAPISY
 - a) dopuszcza się realizację uzupełniającej zabudowy usługowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych; działania inwestycyjne na terenie 61 KD-Z 1/2, mające wpływ na wygląd przestrzeni publicznych, powinny być realizowane w oparciu o projekt zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniający realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2; wymóg ten nie dotyczy adaptacji istniejącego budynku dawnej dyspozytorni i kasy biletowej ZKM na cele usługowe (w tym możliwości realizacji tarasu na dachu, dobudowy schodów zewnętrznych, rozbudowy w granicach 50% istniejącej powierzchni zabudowy), doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury, instalacji masztów flagowych itp.;
 - b) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - d) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - e) zamierzenia inwestycyjne na terenie 61 KD-Z 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia

cia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

**KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 62 2) POWIERZCHNIA – 0,48 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/2/KD-Z 2/2 – ULICA ZBIORCZA – część ul. Waszyngtona
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;
 - b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) zachodnia linia rozgraniczająca zgodnie z rysunkiem planu, wschodnia linia rozgraniczająca znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY
 - a) przewidzieć ścieżkę rowerową – Hanzeatycką Trasę Rowerową R-10, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu; szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - d) zamierzenia inwestycyjne na terenie 62 KD-Z 1/2/KD-Z 2/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

**KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 63 2) POWIERZCHNIA – 6,36 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 2/2/KD-L 2/2 – ULICA ZBIORCZA/LOKALNA – Skwer Kościuszki/al. Jana Pawła II
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew;
 - b) na terenie należy wprowadzić zieleni, wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) zaleca się czytelne oznaczenie w zagospodarowaniu terenu miejsca przebiegu linii dawnego brzegu morskiego (oznaczonego na rysunku planu).
 - 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) zgodnie z rysunkiem planu.
 - 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) na terenie 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 planowany jest przebieg podziemnej linii kablowej 110 kV – orientacyjny przebieg wskazany jest na rysunku planu;
 - b) ustala się realizację nowoprojektowanych, podziemnych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - c) na terenie 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 ustala się przebieg kolektora dosyłowego sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6a;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 9) INNE ZAPISY
 - a) działania inwestycyjne na terenie 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2, mające wpływ na wygląd przestrzeni publicznych, powinny być realizowane w oparciu o projekt zabudowy i zagospodarowania terenu opracowany przynajmniej dla całego terenu 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2, zapewniający realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury, instalacji masztów flagowych itp.;
 - b) dopuszcza się realizację strategicznego parkingu podziemnego ogólnodostępnego pod Skwerem Kościuszki/al. Jana Pawła II oraz związanej z nim zabudowy usługowej i technicznej z zastrzeżeniem ppkt a; warunkiem uruchomienia parkingu jest rozbudowa układu ulicznego, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - c) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu; szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - d) w projekcie zagospodarowania terenu 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 przewidzieć lokalizację podziemnego szaletu publicznego oraz planowanego pomnika

Marynarza Polskiego, którego lokalizacja wskazana została na przecięciu osi Skweru Kościuszki i osi ul. Borchardta; szczegółową lokalizację należy ustalić na etapie konkursu, o którym mowa w ppkt 9a;

- e) w obszarze otwarcie widokowych oznaczonych na rysunku planu nie należy lokalizować zabudowy, zieleni wysokiej lub innych elementów zagospodarowania, które mogłyby przesłaniać widok w kierunku morza i basenów portowych; ograniczenie to nie dotyczy pomników, fontann itp. elementów podkreślających osiowość założenia terenu 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2;
- f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- g) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
- h) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
- i) zamierzenia inwestycyjne na terenie 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 64 2) POWIERZCHNIA – 0,00 ha (0,003)
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/4 – ULICA ZBIORCZA – fragment narożnika ul. Dworcowej i placu Konstytucji
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY
a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 65 2) POWIERZCHNIA – 0,58 ha
– 66 – 0,48 ha
– 67 – 0,59 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-L 1/3 – ULICA LOKALNA – ul. Wójta Radtkego

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;
- b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren 65 KD-L 1/3 oraz części terenów 66 KD-L 1/3 i 67 KD-L 1/3 położone są w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) min. 24 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) przez tereny 66 KD-L 1/3 i 67 KD-L 1/3 przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6a;
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

9) INNE ZAPISY

- a) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu; szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
- b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- c) na terenie 65 KD-L 1/3 dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych, prowadzących do lokali usługowych w parterach budynków zlokalizowanych na terenie przyległym (03 UC,U/MW3), wysuniętych przed linię zabudowy do 1,0 m, w których wysokość wysuniętej części nie przekracza 0,5 m;
- d) tereny 65 KD-L 1/3, 66 KD-L 1/3, 67 KD-L 1/3 znajdują się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
- e) zamierzenia inwestycyjne na terenie 67 KD-L 1/3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 68 2) POWIERZCHNIA – 0,47 ha
– 69 – 0,36 ha
– 70 – 0,47 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Starowiejska
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić

- urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) ustala się ochronę konserwatorską historycznej nawierzchni bruku i krawężników ul. Szkolnej 84 KD-D 1/2 – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2d.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- a) 15 m.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY
- a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- b) tereny 83 KD-D 1/2 oraz 84 KD-D 1/2 znajdują się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
- c) zamierzenia inwestycyjne na terenach 83 KD-D 1/2 oraz 84 KD-D 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

**KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 85 2) POWIERZCHNIA – 0,20 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-D – ULICA DOJAZDOWA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- a) zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY
- a) w obszarze otwarć widokowych oznaczonych na rysunku planu nie należy lokalizować elementów zagospodarowania, które mogłyby przesłaniać widok w kierunku morza i basenów portowych;
- b) przewidzieć ścieżkę rowerową – Hanzeatycką Trasę Rowerową R-10, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania; dopuszcza się zmianę przebiegu ścieżki rowerowej – poprowadzenie jej poprzez teren 54 ZP, KD-X do al. Jana Pawła II jako kontynuację ścieżki wskazanej na rysunku planu, pod warunkiem zastosowania rozwiązań mających na celu spowolnienie ruchu rowerowego w celu uniknięcia kolizji z ruchem pieszym lub poprowadzenie trasy przejazdu rowerowego w ulicy Zawiszy Czarnego, Armii Krajowej a następnie w ulicy Borcharta do Skweru Kościuszki;

- c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- d) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
- e) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
- f) zamierzenia inwestycyjne na terenie 85 KD-D 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

**KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 86 2) POWIERZCHNIA – 0,13 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – PLAC PUBLICZNY
- 4) 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 oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- a) około 25 m x 50 m – zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY
- a) w obszarze wskazanym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej i technicznej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
- b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

**KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1105**

- 1) NUMER TERENU – 87 2) POWIERZCHNIA – 0,05 ha
– 88 – 0,37 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
87 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY
88 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) tereny 87 KD-X, 88 KD-X położone są w granicach

historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) dla ciągu pieszo-jezdnego 87 KD-X – min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla ciągu pieszo-jezdnego 88 KD-X – min. 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) w granicach terenu 88 KD-X ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczonej 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;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY
 - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne oraz działania inwestycyjne na terenach 87 KD-X i 88 KD-X powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - b) tereny 87 KD-X oraz 88 KD-X znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego; a ich części znajdują się w granicach pasa technicznego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) tereny 87-KD-X oraz 88 KD-X znajdują się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
 - d) zamierzenia inwestycyjne na terenach 87 KD-X oraz 88 KD-X należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- 1) NUMER TERENU – 89
- 2) POWIERZCHNIA – 0,05 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
KDW – DROGA WEWNĘTRZNA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 5,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY
 - 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 5.

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- | | | | |
|-----------------|------|-----------------|-----------|
| 1) NUMER TERENU | – 90 | 2) POWIERZCHNIA | – 0,01 ha |
| | – 91 | | – 0,01 ha |
| | – 92 | | – 0,02 ha |
| | – 93 | | – 0,14 ha |
| | – 94 | | – 0,56 ha |
| | – 95 | | – 1,13 ha |
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
90 TZ – TEREN ZAMKNIĘTY (przewidywany o zmiany przeznaczenia na ulicę zbiorczą)
91 TZ – TEREN ZAMKNIĘTY (przewidywany do zmiany przeznaczenia na ulicę zbiorczą)
92 TZ – TEREN ZAMKNIĘTY (przewidywany do zmiany przeznaczenia na ulicę lokalną)
93 TZ – TEREN ZAMKNIĘTY
94 TZ – TEREN ZAMKNIĘTY
95 TZ – TEREN ZAMKNIĘTY

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1105

- | | | | |
|-----------------|------|-----------------|-----------|
| 1) NUMER TERENU | – 96 | 2) POWIERZCHNIA | – 3,43 ha |
| | – 97 | | – 0,16 ha |
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
WM – MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE (tereny, których przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy określa się na podstawie przepisów odrębnych)

§ 13

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, 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) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
 - 5) obowiązujące linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru;
 - 7) otwarcia widokowe;
 - 8) ciągi usługowe w parterach;
 - 9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A;
 - 10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B;
 - 11) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C;
 - 12) projektowane szpalery drzew;
 - 13) tereny wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjnej;

- 14) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 15) ścieżki rowerowe;
- 16) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi;
- 17) wjazdy do kwartałów zabudowy oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartałów: istniejące do zachowania/projektowane (wskazane orientacyjnie).

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

§ 14

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.

§ 15

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi oraz w celu skierowania uchwały do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 2) publikacji niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej gminy.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 15, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący
Rady Miasta Gdyni
Stanisław Szwabski

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXVII/839/09
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 listopada 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 1 września 2009 r. do 29 września 2009 r. Do projektu planu miejscowego złożone zostały łącznie 32 uwagi, z czego w ustawowym terminie (tj. do dnia 13 października 2009 r.) 29 uwag, a 3 uwagi po terminie.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 12643/09/V/U z dnia 3 listopada 2009 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 7 uwzględnił w całości, 19 w części, 6 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, które wniosły następujące osoby:

1. Morski Instytut Rybacki – data wpływu 30.09.09 r.
2. Pierwszy Urząd Skarbowy – data wpływu 30.09.09 r.,
3. VERSUS sp. z o.o. – data wpływu 08.10.09 r., uzupełnienie uwagi – data wpływu 21.10.09 r. (po terminie)
4. Przewodniczący Wspólnoty Mieszkaniowej „Żeromskiego 40-42” (2 pisma) – data wpływu 12.10.09 r.
5. Stowarzyszenie Gdynia SOS – data wpływu 12.10.09 r.
6. Stanisław Szkulmowski – data wpływu 12.10.09 r.
7. Adrian Książek – data wpływu 12.10.09 r.
8. Daniel Wierzbicki – data wpływu 13.10.09 r.
9. Ryszard i Stanisława Miotk – data wpływu 13.10.09 r.
10. Jan Piernikarczyk – data wpływu 13.10.09 r.
11. Michał Dworakowski – data wpływu 13.10.09 r.
12. Jacht Klub Stal – data wpływu 13.10.09 r.
13. Jacht Klub Morski „GRYF” – data wpływu 13.10.09 r.
14. Centrum Wychowania Morskiego ZHP Zespół Amatorski „Zawisza Czarny” – data wpływu 13.10.09 r.
15. WTC Gdynia S.A. – data wpływu 13.10.09 r.
16. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Władysława IV 7-15 – data wpływu 13.10.09 r.
17. Octagon sp. z o.o. – data wpływu 13.10.09 r.
18. Ewa Megger-Erecińska, Irena Kortas, Robert Ereciński, Irena Pasterska – data wpływu 12.10.09 r.
19. Ryszard Dorawa Firma Handlowo-Uslugowa – data wpływu 16.10.09 r.
20. Marek Sobczak – data wpływu 15.10.09 r.
21. Marek Biernat – data wpływu 14.10.09 r.
22. „Progres Nieruchomości” sp. z o.o. - data wpływu 13.10.09 r.
23. PZZ Polish Yachting Association – data wpływu 14.10.09 r. (uwaga po terminie)
24. Yacht Klub Polski Gdynia – data wpływu 19.10.09 r. (uwaga po terminie)
25. Cukiernia Mariola Spółka Jawna, Józef Ruszczyk i Spółka – data wpływu 26.10.09 r. (uwaga po terminie)

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Morski Instytut Rybacki złożył uwagę odnośnie karty terenu 88 KD-X, w której:
 - 1) nie został uwzględniony budynek Instytutu – pochylnia, w której znajdują się stacja transformatorowa SN/nn, pomieszczenia laboratoryjne, magazynowe oraz toaleta,
 - 2) na rysunku planu nie oznaczono stacji transformatorowej SN/nn, o której mowa w opisie karty terenu w pkt 9b): „w granicach terenu 88 KD-X ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczonej symbolem E na rysunku planu”;

Prezydent uwzględnił uwagę w części (ad 2) - symbol E znajdował się na rysunku planu wyłożonego do publicznego wglądu, ale był nieczytelny – znalazł się pod innymi oznaczeniami – rysunek został poprawiony.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Morski Instytut Rybacki uzasadnia się następująco (ad 1):

Pochylnia z pomieszczeniami pod pochylnią (stacja transformatorowa, toaleta, pomieszczenia magazynowe i laboratoryjne) znajduje się poza działką Instytutu w pasie bulwaru nadbrzeżnego. Docelowo obiekt powinien być przebudowany lub zlikwidowany, aby udroźnić przejście wzdłuż nabrzeża. Obiekt pochylni może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu realizacji przebudowy zgodnej z docelowym projektem wyłonionym w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego.

2. Pierwszy Urząd Skarbowy sprzeciwił się ograniczeniu wysokości zabudowy dla karty terenu 13U; ze względu na konieczność rozbudowy budynku urzędu wnosi o podniesienie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 7 kondygnacji i 28,0 m.

Prezydent uwzględnił uwagę w części, umożliwiając rozbudowę budynku o powierzchnię nie mniejszą niż wynikającą z nadbudowy budynku o 2 kondygnacje – linie zabudowy zostały skorygowane w taki sposób, aby tę rozbudowę umożliwić.

Nieuwzględnienie uwagi dotyczącej rozbudowy wzwyz, uzasadnia się sąsiedztwem obiektów objętych ochroną konserwatorską:

— 2-3-kondygnacyjnego Domu Marynarza Szwedzkiego, znajdującego się przy ul. Jana z Kolna 25, wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1004 z dnia 25.03.1987 r., Nr w rejestrze 1155),

— 3 i 5-kondygnacyjnego Domu Rybaka przy ul. Jana z Kolna 27, objętego w projekcie planu grupą A ochrony konserwatorskiej.

3. VERSUS sp. z o.o. wniósł o następujące zmiany dla karty terenu 24 U:

- 1) zmianę dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy do 36 m (10 kondygnacji) oraz wykreślenie obowiązku wycofania kondygnacji powyżej wysokości 18,0 m w stosunku do linii zabudowy. Zdaniem spółki VERSUS budynek Centrum Kwiatkowskiego, jako dominanta funkcjonalna powinien stanowić również dominantę przestrzenną świadczącą o tożsamości miejsca;
- 2) zmianę funkcji na terenie 24 U z U na UC tj. funkcje dopuszczającą lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², gdyż nie został uwzględniony w projekcie planu istniejący w tej chwili obiekt o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

W uwadze uzupełniającej VERSUS sp. z o.o. wniósł, w kontekście możliwości rozbudowy Centrum Kwiatkowskiego, o zmianę grupy konserwatorskiej z „B” na „C” dla budynku nr 9 przy ul. Mściwoja oraz budynku nr 30A przy ul. Władysława IV – tj. budynków bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomością Centrum Kwiatkowskiego.

Prezydent uwzględnił częściowo uwagę poprzez dopuszczenie na terenie 24 U lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – zgodnie z obecnym użytkowaniem (ad 2).

Nieuwzględnienie części uwagi (ad 1) uzasadnia się ochroną historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, który nie przewiduje w tym miejscu budynków wyższych niż sąsiadujący budynek Poczty Głównej, której wysokość wynosi ok. 24,0 m.

Nieuwzględnienie uwagi w zakresie zmiany grupy konserwatorskiej z „B” na „C” dla budynku nr 9 przy ul. Mściwoja oraz budynku nr 30A przy ul. Władysława IV uzasadnia się negatywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Przewodniczący Wspólnoty Mieszkaniowej „Żeromskiego 40-42” wniósł o wprowadzenie do karty terenu 38 U/MW3:

- 1) zapisów pozwalających na nadbudowę budynku przy ul. Żeromskiego 40-42 do 7 kondygnacji i 24 m z wycofaniem. Powyższe uzasadnia tym, że budynek ma obecnie 6 kondygnacji, ale wysokość jego gzymsu znajduje się na tej samej wysokości co gzymsy sąsiadujących budynków 5-kondygnacyjnych, przy czym budynek bezpośrednio sąsiadujący, znajdujący się na rogu ulicy Żeromskiego i Skweru Kościuszki wraz z nadbudową ma wysokość ok. 24 metrów, a w niedalekim sąsiedztwie przy skrzyżowaniu ul. Żeromskiego i Pułaskiego zlokalizowane są budynki 7-kondygnacyjne.
- 2) umożliwienia nadbudowy wycofanej kondygnacji z dopuszczalną wysokością do 24 m bez warunku ograniczającego liczbę kondygnacji przy zachowaniu linii gzymsów na dotychczasowym poziomie. Powyższe uzasadnia tym, że obecnie obszar zabudowany jest budynkami 5 i 6-kondygnacyjnymi posiadającymi gzymsy na wysokości 19,5 m, przy czym na rogu ulic zlokalizowane są budynki z nadbudowanymi kondygnacjami o wysokości około 21 m. Zapisy proponowane w planie uniemożliwiają, zatem nadbudowę wycofanej kondygnacji w pozostałych budynkach o wysokościach od 19,5 do 20,0 m.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak poniżej.

Ad 1) Niewskazane jest zwiększanie powierzchni użytkowej istniejących budynków mieszkalnych w zabytkowym Śródmieściu Gdyni, gdyż wiąże się to z koniecznością zintensyfikowania użytkowania wynikającego z pozostałych wskaźników zagospodarowania terenu (m.in. wskaźników parkingowych), co dodatkowo obciążałoby ciasne już na dzień dzisiejszy wnętrza kwartałów – pozbawione zieleni, przeznaczone głównie pod parkingi dla mieszkańców.

Jak wykazały analizy, charakterystycznymi dla zabytkowego Śródmieścia Gdynia wysokościami są 5 kondygnacji i 18,0 m oraz podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m, przy wycofaniu podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy, na odległość odpowiadającą wielkości podwyższenia. Istniejące podwyższenia do 24 m w budynkach sąsiednich - stanowią jedynie lokalne dominanty budynków na działkach narożnikowych. Służą one przede wszystkim kompozycji urbanistyczno-architektonicznej ulicy. Wobec powyższego, nie mogą one

stanowią przyczynku dla nadbudowy, której przedmiotem jest budynek znajdujący się w środkowej części pierzei, a którego nadbudowa służyć ma wyłącznie intensyfikacji powierzchni użytkowej.

Ad 2) Nie uwzględnia się postulatu nadbudowy wskazanych narożników, gdyż ze względu na małe powierzchnie przynależnych działek brak jest możliwości zapewnienia właściwych warunków obsługi, m.in. w zakresie miejsc parkingowych, dla już istniejącej zabudowy.

5. Stowarzyszenie Gdynia SOS zgłosiło zastrzeżenie, iż poszerzenie dróg ul. Wójta Radkego, Władysława IV w stronę międzytorza spowoduje wycięcie drzew, czyli zmniejszenie zieleni w samym centrum Gdyni.

Wniosło o:

- 1) włączenie do funkcji UO (usługi oświaty) terenu w narożniku przylegającym do ul. Szkolnej, gdzie aktualnie znajduje się szkoła, oraz oznaczenie terenu przy ul. Dworcowej, na którym znajduje się przychodnia Krebsa jako UZ (usługi zdrowia);
- 2) przeznaczenie terenu 09, obecnie przeznaczonego pod usługi turystyki pod U zabudowę usługową;
- 3) ograniczenie terenu 08 U wyłącznie do budynku i parkingu dotychczasowego PLO. I pozostawienie pozostałej części terenu stanowiącej zagospodarowany, zabytkowy ogród dla zespołu mieszkaniowego. Powyższe uzasadnia brakiem zielonego skweru w promieniu 300 m;
- 4) zachowanie ogrodu znajdującego się przy budynku byłego Banku Gospodarstwa Krajowego przy ul. 10-Lutego i udostępnienie go mieszkańcom ul. Zgody i Mściwoja. Powyższe uzasadnia likwidacją istniejącego skweru pod zabudowę Centrum Kwiatkowskiego;
- 4a) aby Skwer Kościuszki pozostał przestrzenią publiczną zieloną i strefą prestiżu miejskiego, był miejscem spacerów z ograniczeniem ruchu kołowego z wyeliminowaniem miejsc parkingowych poza parkingami już istniejącymi (przy Akademii Morskiej, przy dworcu morskim, przy marinie);
- 5) uwarunkowanie zabudowy terenu 43 UT/U wykonaniem podziemnego dwupoziomowego parkingu ogólnodostępnego;
- 6) uwarunkowanie zabudowy terenu 44 UT wykonaniem podziemnego dwupoziomowych parkingów ogólnodostępnych;
- 7) zabudowę części terenu Parku Rady Europy poprzez zabudowę południowo-zachodniego narożnika tego terenu ograniczonego od północy przedłużeniem ul. Zygmuntowskiej, od wschodu przedłużeniem wjazdu na istniejący parking przy Muzeum Miasta Gdyni, tak aby pozostała część tego terenu pozostała terenem parkowym ogólnodostępnym zielonym niezabetonowanym; zdaniem Stowarzyszenia lokalizacji teatru miejskiego należy szukać w sąsiedztwie teatru muzycznego na placu Grunwaldzkim;
- 8) poszerzenie ciągu pieszo-jezdnego 56 ZP,KD-X (aktualnie nr 85 KD-D 1/2) o ciąg szerokości minimum 10 m urządzonej zieleni kosztem terenu 46 UT/U ograniczając możliwość zabudowy terenu 46 UT/U o 50%;
- 9) wycofanie linii zabudowy od strony nabrzeża basenu jachtowego do istniejącej pozostawiając szeroki ciąg pieszy i istniejące trawniki oraz o ograniczenie wysokości zabudowy ponad teren do dwóch kondygnacji, postuluje by pomiędzy terenami 47 a 48 wydzielić ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimum 10 m;

- 10) wyznaczenie w sposób jednoznaczny terenu Akademii Morskiej tj. usług związanych z nauką oraz wydzielenie terenu, który można by przeznaczyć pod usługi turystyki, uwzględniając utrzymanie terenu zielonego od strony Alei Jana Pawła II;
- 11) wyraźne wydzielenie z terenu 58 ZP/KDX (aktualnie nr 57) terenów z przeznaczeniem pod drogi parkingi oraz teren przeznaczony pod zieleń urządzoną, w celu wyeliminowania ewentualnego wykorzystania całego tego terenu pod parking;
- 12) wyraźne wydzielenie z terenu 55 ZP/KDX terenów z przeznaczeniem pod drogi parkingi oraz teren przeznaczony pod zieleń urządzoną, w celu wyeliminowania ewentualnego wykorzystania całego tego terenu pod parking;
- 13) wykonanie prognozy potrzeb parkingowych po wprowadzeniu dodatkowej zabudowy;
- 14) wskazuje, że problem udroźnienia systemu komunikacji w Śródmieściu, jak i parkowania wymaga rozwiązań systemowych nieograniczonych do terenu objętego planem;
- 15) zarzuca, że nie przeanalizowano skutków finansowych uchwalenia planu i wskazuje, że większość terenów objętych planem nie jest własnością Miasta Gdyni;
- 16) wstrzymanie zatwierdzenia planu do czasu zakończenia postępowania o zwrot wywłaszczonej nieruchomości położonej w Gdyni pomiędzy ulicami Armii Krajowej, Borchardta, Skwerem Kościuszki i bulwarem Szwedzkim (Nadmorskim);
- 17) wstrzymanie procedury uchwalania planu na okres minimum 1 roku i opracowanie w tym czasie bilansu aktualnych możliwości i potrzeb w zakresie miejsc parkingowych i zbilansowanie docelowych potrzeb w tym zakresie;
- 18) przeprowadzenie aktualnej analizy skutków wprowadzenia dodatkowej ilości pojazdów w obręb ulic Śródmieścia i przeanalizować możliwości w tym zakresie pod kątem emisji spalin, zanieczyszczeń i przekroczenia norm hałasu;
- 19) wskazuje, że postulat zawarty w planie dotyczący zastosowania zieleni izolacyjnej jest sprzeczny z pozostałymi zapisami planu, które zakładają likwidację pozostałości terenów zielonych w Śródmieściu;
- 20) zachowanie wszystkich, nawet najmniejszych skrawków zieleni;
- 21) zarzuca, że brak jest przedmiotowego projektu planu w „rejestrze planów będących w opracowaniu”.

Prezydent sprostował, iż ul. Wójta Radkego nie jest przewidziana w projekcie planu do poszerzenia. Prezydent uwzględnił uwagę w części dotyczącej maksymalnego utrzymania zadrzewienia przyulicznego w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy Władysława IV - zapisy projektu planu ustalają realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu - trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględnić lokalizację projektowanych nasadzeń drzew, a także w poniższych punktach:

Ad 1) Cały obszar obecnie zajmowany przez szkołę został przeznaczony pod usługi oświaty; w zakresie usług ustalonych dla terenu wzdłuż ulicy Dworcowej mieszczą się usługi zdrowia.

Ad 2) Teren 09 w projekcie planu przeznaczony jest pod zabudowę usługową i tereny urządzeń komunikacji samochodowej – parking wielopoziomowy z usługami.

Ad 3) Projekt planu zakłada powiększenie terenu należą-

cego do budynku przy ul. 3 Maja 22-24 – o teren niezbędny dla funkcjonowania obecnie wydzielonego po obrysie budynku. Zapisy projektu planu zostały uzupełnione o zapis dotyczący wyznaczenia terenu zielonego wewnątrz kwartału zabudowy – w miejscu istniejącej zieleni wypoczynkowej oraz pozwalający na dołączenie terenu zieleni wypoczynkowej do działki budynku mieszkalnego ul. 3 Maja 22-24, jeżeli możliwe będzie wykupienie tej części nieruchomości przez mieszkańców - współwłaścicieli budynku przy ul. 3 Maja 22-24.

Ad 4a) W projekcie planu przewidziano ograniczenie ruchu samochodowego na Skwerze Kościuszki i zorganizowanie miejsc parkingowych pod ziemią.

Ad 5 i 6) W projekcie planu określone zostały wymagania parkingowe, z których wynikać będzie ilość potrzebnych kondygnacji parkingu. W konsekwencji realizacji zabudowy niezbędne powierzchnie parkingowe będą musiały się znaleźć pod ziemią.

Ad 13), 14), 17), 18) W trakcie opracowywania koncepcji planu wykonano studium transportowe w zakresie funkcjonowania sieci ulicznej i obsługi parkingowej centralnego obszaru miasta Gdyni. Celami opracowania było określenie wpływu lokalizacji planowanych koncentracji miejsc parkingowych na funkcjonowanie sieci i określenie granicznych wartości kumulacji miejsc parkingowych w poszczególnych strefach śródmiejskich, z punktu widzenia polityki transportowej miasta.

Ad 15) W trakcie opracowania projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego.

Ad 21) Na stronie internetowej Gdyni w zakładce plany zagospodarowania przestrzennego znajduje się wykaz uchwał RM o przystąpieniu do sporządzania projektów planów miejscowych – tam również wykazany jest przedmiotowy plan.

Nieuwzględnienie uwag uzasadnia się następująco:

Ad 4) Działka byłego Banku Gospodarstwa Krajowego przy ul. 10-Lutego jest własnością prywatną. Możliwości funkcjonalnej adaptacji istniejącego, zabytkowego budynku byłego Banku Gospodarstwa Krajowego są ograniczone – ze względu na wymogi konserwatorskie. Dlatego, chcąc umożliwić uratowanie obiektu, Wojewódzki Konserwator Zabytków zgodził się na wprowadzenie nowej zabudowy na teren działki należącej do obiektu, co poprawi istotnie możliwości inwestycyjne, rekompensując w części konieczne nakłady na remont i utrzymanie obiektu zabytkowego.

Ad 7) Lokalizacja Forum Kultury i jego forma została wyłoniona w drodze konkursu. W ramach Forum Kultury mają powstać nowe obiekty: teatru miejskiego, mediateki i galerii sztuki. Bogaty program kulturalny wymaga zajęcia pod nowe funkcje całej wschodniej pierzei ul. Borchardta.

Ad 8 i 9) Wnioski sprzeczne z uwagami zgłaszanymi przez obecnych użytkowników i potencjalnych inwestorów, wnioskujących o poszerzenie możliwości zabudowy. Pomiędzy terenem 47 i 48 nie ma potrzeby wprowadzania ruchu pojazdów. Projekt planu przewiduje w tym miejscu ciąg pieszy.

Ad 10) Obiekt dawnego Domu Żeglarza (obecnie Akademii Morskiej) zaprojektowany i zbudowany został w okresie międzywojennym by pełnić funkcję hotelu, intencją zapisów projektu planu było umożliwienie powrotu do pierwotnej funkcji, bez możliwości istotnej rozbudowy budynku.

Ad 11 i 12) Zgodnie z założeniami projektu planu na terenach 55 ZP/KDX i 58 ZP/KDX (aktualnie nr 57) nie przewiduje się lokalizacji parkingów. O rozwiązaniach przestrzennych na tych terenach zadecydują wyniki konkursów architektoniczno-urbanistycznych, wymaganych ustaleniami projektu planu.

Ad 16) Teren dzisiejszego Parku Rady Europy był przeznaczony na cele publiczne w okresie międzywojennym. Brak jest przesłanek dla wstrzymywania procedury związanej ze sporządzaniem planu z powodu toczącego się postępowania w sprawie zwrotu nieruchomości położonej w Gdyni pomiędzy ulicami Armii Krajowej, Borchardta, Skwerem Kościuszki i bulwarem Szwedzkim (Nadmorskim). Rada Miasta ma ustawowe prawo i obowiązek ustalenia przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy – zwłaszcza w obszarach przestrzeni publicznych.

Ad 19 i 20) Plan regulacyjny, który powstał w okresie międzywojennym i stał się podstawą wydzielenia układu ulicznego oraz działek budowlanych, zakładał realizację zamkniętych kwartałów zabudowy. Wiele z terenów istniejących w świadomości mieszkańców Gdyni jako tereny zielone jest faktycznie działkami budowlanymi, na których realizację zabudowy wstrzymał wybuch II wojny światowej.

6. Stanisław Szkulmowski, jako potencjalnie zainteresowany inwestor dla terenu 46 UT/U, 47 UM/U oraz 56 ZP, KD-X (aktualnie nr 85), we wstępie przedstawił opracowaną koncepcję zagospodarowania dla terenu przy al. Jana Pawła II 5-13. W odniesieniu do terenu oznaczonego w projekcie planu nr 46 UT/U wniósł o:

- 1) wprowadzenie zapisu dopuszczającego przekroczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy o wysokość technicznych nadbudówek (klatek schodowych) pozwalających na wejście na przewidywane na dachach projektowanych budynków tarasy;
- 2) zredukowanie odstępu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą działki, od strony południowej z 8,0 m do 4,0 m;
- 3) zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy z 3,0 do 3,5;
- 4) usunięcie zapisu dotyczącego konieczności pozostawienia rezerwy terenu dla przebiegu kolektora sieci ciepłej zasilającego budynki na Molu Południowym.

W odniesieniu do terenu oznaczonego w projekcie planu nr 47 UM/U Stanisław Szkulmowski wniósł o:

- 1) wprowadzenie zapisu dopuszczającego przekroczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy o wysokość technicznych nadbudówek (klatek schodowych) pozwalających na wejście na przewidywane na dachach projektowanych budynków tarasy;
- 2) zredukowanie odstępu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą działki, od strony południowej z 8,0 m do 4,0 m;
- 3) zredukowanie odstępu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą działki, od strony północnej, tj. od strony Alei Jana Pawła II z 8,0 m do 4,0 m;
- 4) usunięcie zapisu o przebiegu linii zabudowy parteru (od strony Alei Jana Pawła II) innym niż dla pozostałych kondygnacji;
- 5) zredukowanie odstępu nieprzekraczalnej linii zabudowy pomiędzy obiektami zbudowanymi na działkach na terenie 46 a obiektami na działkach na terenie 47 z wielkości 24,0 m do maksymalnej wielkości 18,0 m w taki sposób aby nieprzekraczalna linia zabudowy w karcie terenu nr 47 została przesunięta o minimum 6,0 m w stronę zachodnią;

6) uważa, że nieprzekraczalna linia zabudowy od strony Akademii Morskiej powinna przebiegać prostopadłe do Alei Jana Pawła II.

W odniesieniu do terenu oznaczonego w projekcie planu nr 56 ZP, KD-X (aktualnie nr 85 KD-D 1/2) Stanisław Szkulmowski wniósł o:

Wprowadzenie zapisu o możliwości zrealizowania na terenie 56 (aktualnie nr 85) wzdłuż jego granicy z terenem 46 rampy wjazdowej do garażu podziemnego usytuowanego w podziemiach kompleksu hotelowego na działce przy Alei Jana Pawła II 13.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

— dla terenu 46 UT/U:

Ad 4) Zapis dotyczący konieczności pozostawienia rezerwy terenu dla przebiegu kolektora sieci ciepłej zasilającego budynki na Molu Południowym został usunięty - kolektor sieci ciepłej powinien być zrealizowany na terenie Skweru Kościuszki, bez konieczności zajmowania terenu sąsiadującej działki budowlanej.

— dla terenu 47UM/U:

Ad 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy na poziomie parteru została skorygowana – szczegółowe rozstrzygnięcia dotyczące obrysu parteru powinny zapaść na etapie konkursu architektonicznego.

Ad 6) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony Akademii Morskiej została skorygowana - poprowadzona prostopadłe do alei Jana Pawła II.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

— dla terenu 46 UT/U

Ad 1) Wprowadzenie nadbudówek technicznych oraz urządzenie ogólnodostępnego tarasu użytkowego na dachu 6 kondygnacji prowadziłyby do powstania niepełnej 7 kondygnacji oraz prób jej zagospodarowania z użyciem prowizorycznych osłon czy zadaszeń. Zgodnie z zapisami projektu planu ostatnia, 6 kondygnacja musi być wycofana w stosunku linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu. Pozwala to na realizację tarasów oraz ewentualnych schodów zewnętrznych na tarasy urządzone na dachu, w obrysie 6 kondygnacji. Zapisy projektu planu zostały uściślone tak, aby nie dopuszczać do realizacji budynków 6-kondygnacyjnych bez wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do obrysu kondygnacji położonych niżej. Założeniem projektu planu jest utrzymanie skali zabudowy wyznaczonej istniejącymi już i projektowanymi budynkami w tym rejonie (otoczenie Forum Kultury i Basenu Żeglarskiego).

Ad 2) Pozostawienie fragmentów działek przed budynkami pozwoli na właściwe urządzenie sezonowych obiektów związanych z funkcją budynku np. ogródków gastronomicznych.

Ad 3) Analiza przedstawionych propozycji zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy wskazuje na ich zgodność z wskaźnikami przyjętymi w projekcie planu - biorąc pod uwagę zarówno działkę będącą w użytkowaniu wieczystym PZŻ, jak i tę działkę wraz z sąsiednią działką gminną, przeznaczoną na uzupełnienie działki sprzedawanej przez PZŻ.

— dla terenu 47 UM/U:

Ad 1) Założeniem projektu planu jest by nowa zabudowa nie przekraczała wysokości zabudowy istniejącej w tym rejonie (otoczenie Basenu Żeglarskiego i al. Jana Pawła II) . Wysokość istniejących budynków wynosi do ok. 15 m.

Ad 2), 3) Wnioski przeciwne do wniosków składanych przez innych mieszkańców miasta. Pozostawienie fragmentów działek przed budynkami pozwoli na właściwe

urządzenie sezonowych obiektów gastronomicznych oraz terenów dla zaplecza mariny. Dla zapewnienia terenów dla czasowego przechowywania łodzi i osprzętu ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 m od południowej granicy działki, dopuszczając lokalne przekroczenia tej linii - zbliżenie zabudowy na odległość do 8,0 m od południowej granicy działki, na maksymalnie 50% szerokości frontu działki budowlanej.

Ad 5) Wniosek przeciwny do wniosków składanych przez innych mieszkańców miasta. Zasadne jest pozostawienie szerokich przejść i otwarć widokowych pomiędzy al. Jana Pawła II i projektowanym Forum Morskim.

— dla terenu 56 ZP,KD-X (aktualnie nr 85 KD-D 1/2):

Rampy i pochylnie powinny znaleźć się na działce inwestora realizującego na niej zabudowę.

7. Adrian Książek wniósł o uwzględnienie możliwości dobudowy do istniejącego na połowie działki (nr 36 karta mapy 53, KT 04 U/MW3) pawilonu handlowego obiektu o tej samej wysokości i funkcji eksploatacyjnej - do czasu realizacji docelowej zabudowy

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się eksponowaną, śródmiejską lokalizacją działki. Projekt planu nie przewiduje możliwości realizacji tymczasowej pawilonowej zabudowy na działkach wyznaczonych już w okresie międzywojennym pod zabudowę o charakterze kamienicy miejskiej. Możliwa jest natomiast realizacja zabudowy 6 kondygnacyjnej wykorzystującej w pełni walory ekonomiczne działki.

8. Daniel Wierzbicki stwierdził, iż idea umieszczenia lądowiska dla helikopterów na dachu szpitala jest z gruntu błędna. Powyższe uzasadnia, tym, że jego zdaniem budynek nie wytrzyma obciążeń (zwłaszcza dynamicznych) przy lądowaniu obciążonego ludźmi, sprzętem i paliwem helikoptera.

Wniósł o odtworzenie szaletu publicznego na placu Kościuszki w miejscu budynku kasy biletowej komunikacji miejskiej. Spodziewa się, że zniknie szalec publiczny w rejonie tzw. „wsi” (skrzyżowanie ulic 10 Lutego i Świętojańskiej), co w rezultacie doprowadzi to do sytuacji, że będzie tylko jeden taki przybytek (na Skwerze Kościuszki).

Prezydent uwzględnił uwagę w części dotyczącej pozostawienia na Skwerze Kościuszki szaletu publicznego. Przewiduje się adaptację dawnej dyspozytorni i kasy biletowej ZKM na kawiarnię lub restaurację. W obiekcie kawiarni będzie także toaleta.

Nieuwzględnienie uwagi w części dotyczącej lądowiska helikoptera na dachu budynku szpitala uzasadnia się następująco:

Lądowanie helikoptera na dachu budynku szpitala jest rozwiązaniem najwłaściwszym ze względu na możliwość dowiezienia chorych/rannych w najkrótszym czasie do miejsca, gdzie mogą otrzymać specjalistyczną pomoc. Bezdyskusyjną kwestią jest odpowiednia wytrzymałość konstrukcji budynku, bez zapewnienia której decyzja o lokalizacji lądowiska nie może zostać podjęta.

9. Ryszard i r. Stanisława Miotk wnieśli o odsunięcie budynku planowanego na terenie oznaczonym nr 44 i obniżenie jego wysokości. Założenia planu przewidują zabudowę w odległości 20 metrów od ściany podłużnej budynku przy Skwerze Kościuszki 13, o wysokości 30 metrów.

Prezydent uwzględnił uwagę częściowo, uważając za zasadne rozszerzenie warunku wycofania podwyższonych części zabudowy także od strony budynku położonego przy Skwerze Kościuszki 13 – projekt planu został skorygowany.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

W projekcie planu przyjęto możliwości nowej zabudowy w nawiązaniu do warunków określonych w wydanej decyzji o warunkach zabudowy nr RAA-I-1327/7331/81/06/23 róg30/TS z dn. 05.10.06. Odległość planowanej zabudowy od budynku położonego przy Skwerze Kościuszki 13 wyniesie ok. 20 m i pozwoli na spełnienie wymagań dotyczących odległości pomiędzy budynkami i wymaganego dostępu światła słonecznego.

10. Jan Piernikarczyk wniósł następujące wątpliwości:

1) „W § 2 projektu tekstu planu dla MW3 dopuszczono lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej. W § 2 pkt 2 określono dodatkowo różne funkcje pomijając określenie funkcji stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej. Powoduje to całkowitą dowolność w ustalaniu tych funkcji. Czy taki był zamysł autorów projektu planu?”;

2) „w § 5 ust. 1 pkt 2, lit. b użyto przecinka po słowie „...budynków”, co oddzieliło ten wyraz od zawężającego określenia: - „projektowanych w zwartych pierzejach zabudowy”. Wydaje się koniecznym przeredagowanie całego zdania w celu uzyskania jego odpowiedniej czytelności”;

3) „w § 5 ust. 1 pkt 2, lit. c ustala się ochronę jednorodnej formy architektonicznej budynków tworzących zespół zabudowy, czy to znaczy, że projektanci planu uznali, że historyczny zespół urbanistyczny śródmieścia Gdyni posiada jednorodną formę, czy też w przypadku zespołu budynków o jednorodnej formie podlega ona ochronie?”

4) Kamienica przy ul. Abrahama 11 składa się z „dwu części”: wyższej 5-cio kondygnacyjnej i niższej dwukondygnacyjnej. Na rysunku planu (teren 32 U/MW3) oznaczona została jedynie wyższa część kamienicy. Dodatkowo ta część znalazła się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Jaka jest tego przyczyna?

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 2) Przecinek został wykreślony.

Ad 4) Projekt planu (rysunek) został skorygowany – niższa część budynku przy ul. Abrahama 11 stanowiąca jego integralną część oznaczona została jako objęta ochroną konserwatorską.

Nieuwzględnienie pozostałej części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zakres usług obejmuje tradycyjne funkcje dostępne w parterach kamienic jest to pełen wachlarz usług, jednakże ograniczone one są do „usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej”, które określono w § 2 projektu tekstu planu.

Ad 3) § 5 ust. 1 pkt 2, lit. c. dotyczy „projektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów”, na terenie historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, która powinna mieć formę jednorodną z chronionym historycznym zespołem zabudowy. Zespół powstał w stosunkowo krótkim okresie czasu i mimo zmiany charakteru zabudowy w okresie budowy miasta i jej różnorodności, odniesienia architektoniczne są czytelne, co potwierdzają nowe realizacje.

Ad 4) Ustalenie nieprzekraczalnej tylnej linii zabudowy oznacza, że niedopuszczone jest wznoszenie nowych budynków z przekroczeniem tej linii. Natomiast budynek istniejący może być nadal wykorzystywany. Celem ustalenia tylnej linii zabudowy jest niedopuszczanie do zabudowy wewnątrz kwartałów urbanistycznych, która skutkowałaby

pogorszeniem warunków mieszkalnych w budynkach istniejących. Zasada taka została przyjęta dla obszaru całego historycznego śródmieścia.

11. Michał Dworakowski zaproponował:

- 1) aby przy przebudowie klubów żeglarskich, a także budowie nowych obiektów na działce 46 UT/U, zmusić inwestorów do zachowania osi widokowych z „centrum” Mola Południowego w kierunku Basenu Żeglarskiego i morza. Propozycję ilustruje schematem. Zdaniem składającego uwagę warto wprowadzić także ciągi także na obszarze zabytkowym 48 UN,UT. Przedstawia swoje propozycje rozwiązań architektonicznych dot. przebudowy klubów żeglarskich na załączonym schemacie;
- 2) „Gdyńskie Forum Kultury i Forum Morskie powinny tworzyć gigantyczny obszar, maksymalnie otwarty na morze. Na załączonym schemacie obrazuje swoją propozycję (pokazującą stan idealny, gdyby nie było Kotwicy, a teraz do realizacji choćby w 50%).” „... aleja topolowa (lub w przyszłości innych roślin) nie powinna rosnąć równoległe do brzegu morza (jak obecnie), tylko (jeśli już) roślinność powinna kierować do Basenu Żeglarskiego – już z Forum Kultury!”
- 3) przewidzenie na terenie wokół Basenu Żeglarskiego letniej prestiżowej siedziby Prezydenta Miasta Gdyni, „być może siedzibę tą – tak jak przed wojną Ignacy Mościcki – powinien odwiedzać „jak swoją” Prezydent Polski;
- 4) Plan powinien regulować zagadnienie parkowania pojazdów żeglarzy i przechowywania „sań” to znaczy stojaków pod jachty i łodzie. Na niezwykle drogim terenie sanie jachtów składowane są przez cały rok. Problem pojawia się zwłaszcza latem, gdy jachty są na wodzie. Plan powinien wprowadzać nakaz wywożenia stojaków poza centrum miasta. Zimą stojące na saniach mogą zasłaniać widok, zatem w planie powinny znaleźć się zapisy, o tym, że nie mogą one tak stać, aby nie zamykać całkowicie osi widokowych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 1) W programie inwestycyjnym dla terenów 46 i 47 powinny znaleźć się obok zaplecza klubów żeglarskich także inwestycje, które pozwolą na sfinansowanie remontów/odtworzenia budynków i zaplecza klubów. Zatem zapisy planu nie powinny zbyt ograniczać możliwości inwestycyjnych na tych terenach. Projektu planu przewiduje, że projekt ewentualnego podziału geodezyjnego tych terenów, należy wyłonić w drodze konkursu realizacyjnego architektoniczno – urbanistycznego. Konkurs powinien pozwolić na wyłonienie właściwych rozwiązań przestrzennych.

Ad 2) Założenia projektu planu także przewidują otwarcie Forum Morskiego w kierunku morza. Projekt planu nie przewiduje w tym miejscu szpalerów drzew. Nieuwzględnienie części uwagi argumentuje się następująco:

Ad 3) Nowa rezydencja dla Prezydenta Miasta Gdyni nie jest przewidywana. Rezydencja dla Prezydenta RP również nie była przedmiotem wniosków zainteresowanych instytucji, chociaż nie jest sprzeczna z zapisami projektu planu.

Ad 4) Problem składowania „sań” i parkowania pojazdów żeglarzy jest niezwykle ważny, jednakże nie stanowi on materii ustaleń planu miejscowego. Stosowne zapisy powinny znaleźć swoje odzwierciedlenie w przepisach porządkowych dla tego terenu.

12. Yacht Klub Stal – Gdynia

- 1) Zarzucił, iż organizacja dyskusji publicznej na początku okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w sposób istotny narusza istotę przepisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Wniósł o doprecyzowanie w § 2 projektu tekstu planu UM – usług turystyki morskiej, przeznaczenie UT – Usługi turystyki zostało częściowo doprecyzowane.

Zapytał:

- 3) Jak odróżnić usługi turystyki morskiej od pozostałych? Czy usługi turystyki morskiej nie zawierają się w usługach turystycznych, czy też stanowią osobną funkcję, co spowoduje, że na terenie usług turystyki morskiej niemożliwe stanie się lokalizowanie usług turystycznych?
- 4) Dlaczego ochronę dziedzictwa kulturowego ustalono w § 3 a nie w § 5.
Wskazał, że:
- 5) Określenie przywołane w § 5 pkt 2 lit. c „tradycja modernistycznej architektury Gdyni” nie została sprecyzowana, co może spowodować dowolną interpretację przez projektantów, służby administracji architektoniczno – budowlanej oraz konserwatorskiej. Uważa, że wymóg zastosowania kolorystyki budynków ograniczonej do bieli, szarości i beżu wydaje się natomiast wyjątkowo restrykcyjny i zbytnio ograniczy możliwość interesującego wyróżnienia nowych obiektów.
- 6) W § 6 ust. 1 pkt 2 lit a i lit.b powinno być „kompozycji zagospodarowania przestrzeni” zamiast „kompozycji przestrzeni”.
- 7) Wątpliwości budzi nałożony w wymóg wyłonienia projektu zabudowy i zagospodarowania terenów 43 UT/U, 44UT/U,MW3, 45 UK,KD-X/U, 46UT/U, 50UM/U oraz części terenu 03 UC/U,MW3 drogą konkursu, a nie konkursów. Obawia się, że wymóg ten może zablokować wszelkie inwestycje na tych terenach.
- 8) Kuriozalny jest zakaz sytuowania reklam wolnostojących oraz dopuszczenie reklam nad budynkami jedynie w miejscach wskazanych kartach terenów. Wskazuje, że brakuje takiego wskazania w karcie terenu 47UM/U, a zatem brak jest na tym terenie możliwości sytuowania reklam wolnostojących i nad budynkami.

Zarzucił, że:

- 9) Określenie w § 6 ust. 2 pkt 2 lit a nośników wielkoformatowych to zupełne nieporozumienie, pyta, czy „nośnik wielkoformatowy powinien mieć przynajmniej oba wymiary powyżej 2,0 m lub jeden powyżej 20,0 m?”.
- 10) Linia zabudowy przebiegająca wzdłuż granicy terenu 46 UT/U, która jest ewenementem w dotychczasowej praktyce planistycznej Gdyni, „zamyka skutecznie wgląd nie tylko w stronę basenu żeglarskiego z miejsc otaczających istniejącą fontannę, ale również z chodnika al. Jana Pawła II na jezdnię na terenie 56 (aktualnie nr 85)”. „Na sąsiednim terenie 47 UM/U zakreskowany zostaje teren będący w użytkowaniu JKM Gryf, z którego otwarcie na basen żeglarski skutecznie zasłaniają nie tylko istniejące budynki parterowe, ale również istniejąca zieleń wysoka, a w okresie od jesieni do wiosny ustawione tam kadłuby łodzi i jachtów. Szerokość, a przede wszystkim kąt proponowanego otwarcia widokowego (poprzez skierowanie go na zachodnią keję basenu żeglarskiego) wydają się nieodpowiednie do sytuacji i ew. celu otwarcia.”

- 11) Niekorzystne i całkowicie niezrozumiałe wydaje się nieustalenie na terenie 56 ZP,KD-X (aktualnie nr 85 KD-D 1/2) publicznej drogi dojazdowej. Sposób ustalenia granic tego terenu z terenem 46 UT/U od strony al. Jana Pawła II wręcz stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa intensywnego ruchu pieszych i uniemożliwia prawidłowe połączenie jezdni ze skrzyżowaniem oraz uniemożliwia budowę niezbędnego chodnika wzdłuż terenu 46UT/U.
- 12) Nieporozumieniem jest także proponowanie na terenie 56 ZP,KD-X (aktualnie nr 85 KD-D 1/2) jednocześnie funkcji komunikacyjnej i przeznaczenia terenu pod zieleń urządzoną.
- 13) Proponowana na terenie 47 UM/U nieprzekraczalna linia zabudowy od strony terenu 56 ZP,KD-X (aktualnie nr 85 KD-D 1/2) uniemożliwia klubowi Gryf rozbudowę niezbędnego zaplecza dla funkcji sportowo – żeglarskich.
- 14) Przebieg linii zabudowy na terenie 47 UM/U utrwała istniejącą linię zabudowy w parterze budynków klubowych – zupełnie nieodpowiednią w przypadku ew. przekształcenia zabudowy zgodnie z planem – poprzez wyburzenie istniejących budynków i podział terenu zgodnie z zapisem w karcie terenu. Z drugiej strony, w przypadku, gdy dotychczasowa zabudowa pozostanie w obecnej formie, uniemożliwia się wprowadzenie nowej kubatury niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania mariny, a także Ew. nowej kubatury koniecznej dla przeniesienia obecnego klubu żeglarskiego Arka z terenu 55 ZP,KD-X. Dodatkowym utrudnieniem w zagospodarowaniu terenu 47 UM/U jest konieczność przewidzenia ciągu pieszego wzdłuż granicy z terenem 48 UN/UT”, dla którego nie widzimy uzasadnienia w dotychczasowym funkcjonowaniu tego terenu.
- 15) Zapis dla terenu 47 UM/U warunkujący realizację nowej zabudowy koniecznością rozstrzygnięcia konkursu architektonicznego doprowadzi, w obecnym stanie prawnym nieruchomości do zablokowania wszelkich inwestycji.
- 16) Nie ujęto niezbędnego dojazdu do terenu 47UM/U poprzez teren 52 UM.
- 17) W zakresie dotyczącym odprowadzenia ścieków sanitarnych – właściwszy byłby zapis: „do istniejącej przepompowni „Róża Wiatrów” lub poprzez indywidualną kanalizację ciśnieniową.
- 18) W zapisie dla terenu 47 UM/U określającym wysokość elewacji frontowej brak jest wskazania, od której strony zostanie ona uznana za frontową.
- 19) Z rysunku mapy stanowiącej podkład rysunku planu wynika, że ustalenia dla terenu 55 ZP,KD-X dotyczą terenu zamkniętego.
- 20) Na terenie 47 UM/U znajdują się pomniki, w tym M. Zaruskiego, których lokalizacje nie zostały w żaden sposób uwzględnione w projekcie planu. Wydaje się wskazane ustalenie przynajmniej wielkości stref ochronnych dla tych pomników a także stworzenie możliwości przeniesienia ich w inne, korzystniejsze dla ich ekspozycji miejsca.
Na zlecenie gminy zostało wykonane w czerwcu br. przez pracownię Arch-Deco opracowanie projektowe, w którym została m.in. przewidziana nowa, korzystniejsza lokalizacja pomnika Leonida Teligi. Nie została ona jednak uwzględniona w proponowanych ustaleniach planu.
- 21) Wątpliwość budzi zgodność dopuszczenia podziału terenu 47 UM/U rozdziałającego funkcje usług tury-

styki morskiej i pozostałej zabudowy usługowej ze studium, tj. przeznaczenia części terenu jedynie pod usługi przy zapisie w studium mówiącym jedynie o usługach sportu.

- 22) Architekturę modernizmu m.in. cechowała nowoczesność i różnicowanie wysokościowe zabudowy poszczególnych budynków. Sposób ustalenia w projekcie planu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z pominięciem ducha modernizmu tj. poprzez ograniczanie gabarytów nowej zabudowy i nawiązanie jedynie do gabarytów zabudowy istniejącej odbiega od istoty modernizmu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 2), 3) Wprowadzenie oznaczenia przeznaczenia UM – usługi turystyki morskiej miało na celu ochronę terenu związanego z zapleczem mariny żeglarskiej przez wyparciem ich przez inne usługi, w tym także usługi turystyki. Szczegółowe znaczenie oznaczenia UM – usługi turystyki morskiej zostało doprecyzowane w kartach terenów, dla których zaproponowano takie przeznaczenie. Min. 50% powierzchni terenu 47 UM/U zarezerwowano na funkcje związane z uprawianiem żeglarstwa i sportów wodnych (hangary, warsztaty, magazyny sprzętu wodnego, pomieszczenia szkoleniowe i klubowe) oraz funkcjonowaniem „Mariny Gdynia”.

Ad 7) W zapisie określono tryb postępowania – „w drodze konkursu”, co nie oznacza, że nie może zostać zorganizowanych kilka konkursów, osobno dla poszczególnych terenów. Zapis został skorygowany, aby uniknąć niewłaściwej interpretacji.

Ad 9)Zgodnie z założeniami projektu planu reklamy, których oba wymiary mają powyżej 2,0 m lub jeden powyżej 20,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku. Wyraz „wielkoformatowe” został skreślony, jako mogący wywoływać problemy interpretacyjne.

Ad 10) Linie zabudowy prowadzone po granicy działki od strony przestrzeni publicznych są w śródmieściu Gdyni normą, jednakże dokonano przesunięcia tej linii tak, aby uzyskać otwarcie widokowe w kierunku Basenu Żeglarskiego.

Ad 11), 12) Teren 56 ZP,KD-X (aktualnie nr 85 KD-D 1/2) został przeznaczony na drogę publiczną – zgodnie z obecnym użytkowaniem.

Ad 14) Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy na poziomie parteru został usunięty - pozostawiając szczegółowe rozstrzygnięcia w tym zakresie konkursowi architektonicznemu.

Ad 16) Dojazd do terenu 47UM/U poprzez teren 52 UM został ujęty w zapisach planu.

Ad 17) Zapisy w zakresie dotyczącym odprowadzenia ścieków sanitarnych zostały skorygowane.

Ad 18) Chodzi o wysokość zabudowy całego obiektu a nie elewacji frontowej – zapis w karcie terenu nr 47 został poprawiony.

Ad 19) Granice terenów zamkniętych zostały wyznaczone na podstawie dostępnych dokumentów i są zgodne z istniejącym stanem prawnym. Podkład mapowy rozbieżny ze stanem prawnym został skorygowany.

Ad 20) Projekt planu został uzupełniony o zapis, że w zagospodarowaniu terenu 47 UM/U należy uwzględnić lokalizację wymienionych w uwadze pomników Mariusza Zaruskiego oraz Leonida Teligi oraz właściwe zagospodarowanie ich otoczenia.

Ad 21) Proponowany w planie podział jest zgodny ze studium. W projekcie planu usługi związane ze sportem

żeglarskim są wymagane na tym terenie, a pozostałe mogą stanowić dla nich uzupełnienie, wprowadzono ustalenie, że wymagane jest przeznaczenie min. 50% powierzchni terenu na funkcje związane z uprawianiem żeglarstwa i sportów wodnych (hangary, warsztaty, magazyny sprzętu wodnego, pomieszczenia szkoleniowe i klubowe) oraz funkcjonowaniem „Mariny Gdynia”.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Dyskusja publiczna została zorganizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami. Umożliwiono zainteresowanym zapoznanie się z planem, jak i pogłębienie tych informacji podczas dyskusji publicznej we wczesnym etapie wyłożenia, pozostawiając dłuższy czas na przygotowanie przemyślanych uwag do projektu planu.

Ad 4) Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w § 3 określono ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem w tym: ustalono ochronę dziedzictwa kulturowego, a w § 5 określono, na czym ta ochrona ma polegać.

Ad 5) Przywołany punkt precyzuje zasady, jakimi należy kierować się przy projektowaniu zabudowy, a także kryteria oceny tych projektów przez służby konserwatorskie. Wprowadzanie zbyt restrykcyjnych, zamkniętych zasad mogłoby rzeczywiście „zbyt ograniczyć możliwość interesującego wyróżnienia nowych obiektów”.

Ad 6) Wyraz „zagospodarowanie” występuje na końcu zdania, którego fragment przytoczono - taka składnia wynika bowiem z konstrukcji całego zdania, a nie z jego początku. W lit. b. natomiast, nie występuje określenie „kompozycji przestrzeni”.

Ad 8) Zgodnie z założeniami projektu planu na terenie 47UM/U nie ma możliwości sytuowania reklam wolnostojących i reklam nad budynkami.

Ad 13) Zaplecze klubu Gryf powinno zmieścić się na dotychczas zajmowanym terenie.

Ad 14) Ciąg pieszy wzdłuż granicy z terenem 48 UN/UT jest niezbędny ze względu na lokalizację na przedłużeniu planowanego połączenia pieszego (prom, most) z Molem Rybackim, jak również dlatego, iż na tak długim odcinku wzdłuż basenu żeglarskiego (ok. 300 m) nie ma pieszego dostępu do Basenu Żeglarskiego.

Ad 15) Teren klubów żeglarskich znajduje się w miejscu niezwykle prestiżowym, wyłonienie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu drogą konkursu jest jak najbardziej zasadne.

Ad 22) W projekcie planu pojawiło się określenie „tradycji modernistycznej architektury Gdyni” w której nie sprecyzowano jej cech, by nie „ograniczyć możliwości interesującego wyróżnienia nowych obiektów”. Poprzez określenie gabarytów nowej zabudowy chroni się charakter historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni. Przyjęte w projekcie planu dopuszczalne gabaryty nowej zabudowy są analogiczne do gabarytów wynikających z regulacji urbanistycznych okresu międzywojennego.

13. Jacht Klub Morski „GRYF” wniósł uwagę o treści jak w uwadze Yacht Klubu Stal – Gdynia w punkcie nr 12.

Prezydent rozpatrzył uwagę analogicznie jak dla punktu nr 12.

14. CENTRUM WYCHOWANIA MORSKIEGO ZHP ZESPÓŁ ARMATORSKI ZAWISZA CZARNY” wniósł uwagę o treści jak w uwadze Yacht Klubu Stal – Gdynia w punkcie nr 12.

Prezydent rozpatrzył uwagę analogicznie jak dla punktu nr 12.

15. WTC Gdynia S.A. wniósło nw. uwagi:

I. dot. treści uchwały

1) do paragrafu 6 pkt 1 ppkt 2) f)

o zmianę zapisu dot. wykluczenia lokalizacji wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej w odniesieniu do parkingu podziemnego w obrębie Skweru Kościuszki;

2) do paragrafu 6 pkt 1 ppkt 2) g)

o zmianę zapisu dotyczącego zakazu realizacji schodów zewnętrznych i pochylni w odniesieniu do obszaru 64 tj. Skweru Kościuszki;

3) do paragrafu 6 pkt 1 ppkt 2) k)

aby wymóg konkursu nie obejmował części podziemnej parkingu, a także o odstąpienie od wymogu zachowania zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe przy organizacji konkursu. W uzasadnieniu podaje, że obecny regulamin SARP interpretowany literalnie może utrudnić uczestnictwo w konkursie pracownikom zagranicznym;

4) do paragrafu 10 pkt 1 ppkt 2) a) i b)

o odstąpienie od zapisu o uwarunkowaniu realizacji parkingów strategicznych pod Skwerem Kościuszki wcześniejszą lub równoległą przebudową ul. Waszyngtona i budową ul. Nowej Węglowej. WTC Gdynia S.A. wydaje się możliwe określenie innego, alternatywnego rozwiązania pozwalającego na przepływ ruchu kołowego z ul. Waszyngtona w kierunku ul. Janka Wiśniewskiego itp. poprzez ulicę Nową Polską;

5) do paragrafu 10 pkt 1 ppkt 4 b)

o dodanie „oraz skomunikowania itp. Jana Pawła II z terenem przy Nabrzeżu Prezydenta, objętym MPZP 1101”. UZASADNIENIE: Na mocy uchwały Rady Miasta z dnia 30.09.2009 przystąpiono do zmiany MPZP 1101, a skomunikowanie tego obszaru ze Skwerem Kościuszki jest przedmiotem postulowanej zmiany;

6) do paragrafu 10 pkt 1 ppkt 4)

o dodanie: „i) dopuszczalna zmiana przekroju ulicy do dwóch jezdni o jednym pasie ruchu: Skwer Kościuszki”. WTC Gdynia S.A. postuluje, aby plan dopuszczał na Skwerze Kościuszki zmianę organizacji ruchu na dwie jezdnie dwupasmowe, w których jeden pas jest przeznaczony na przykład tylko dla autobusów, lub też, w przyszłości, przebudowę i zmianę przekroju ulicy do dwóch jezdni o jednym pasie ruchu;

7) do paragrafu 10 pkt 1 6) a) tiret 5

o dodanie po: „min 20% wymaganych miejsc postojowych powinno być urządzonych jako ogólnodostępne” słów „z wyłączeniem parkingu podziemnego na Skwerze Kościuszki”; UZASADNIENIE: Parking ten będzie podlegał odrębnym ustaleniom.

8) do paragrafu 10 pkt 1 8)

o zmianę systemu bilansowania miejsc parkingowych, która uwzględni wspólne bilansowanie z terenem WTC, leżącym poza obszarem planu.

II. dot. kart terenów

1) KT 63 (aktualnie nr 62) pkt 3)

o doprecyzowanie że zapis „KD-Z 1/2/KD-Z 2/2 – ULICA ZBIORCZA” odnosi się do całej szerokości ulicy Waszyngtona w liniach rozgraniczających oraz o określenie szerokości w liniach rozgraniczających w metrach. W uzasadnieniu WTC Gdynia S.A. przypomina, że wschodnia część ul. Waszyngtona znajduje się poza granicą planu, w obszarze objętym planem miejscowym dla WTC (1101) i jest zidentyfikowana jako KD-Z 2/2;

2) KT 63 (aktualnie nr 62) pkt 4 a) o zmianę zapisu z „należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne.” na „zaleca się utrzymanie dotychczasowej zieleni wysokiej lub wprowadzenie nowych zadrzewień przyulicznych.”; UZASADNIENIE: Zapewnienie spójności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla WTC.

3) KT 64 (aktualnie nr 63) pkt 3

aby zapis: przeznaczenie terenu KD-Z 1/2/KD-Z 2/2 dopuszczał w przyszłości, jako jedno z rozwiązań, zmianę przekroju ulicy do dwóch jezdni o jednym pasie ruchu. UZASADNIENIE: Jak w paragrafie 10 pkt 1 ppkt 4);

4) KT 64 (aktualnie nr 63) pkt 4 a)

aby projektowane nasadzenia drzew uwzględniały lokalizację sieci uzbrojenia terenu; UZASADNIENIE: Priorytet przebiegu sieci infrastruktury nad projektowanymi nasadzeniami drzew jest uzasadniony technicznie i ekonomicznie.

5) 64 pkt (aktualnie nr 63) 9) a)

jak w uwadze do paragrafu 10 pkt 1 ppkt 2) a) i b);

6) 64 pkt (aktualnie nr 63) 9) b)

jak w uwadze do paragrafu 6 pkt 1 ppkt 2) k);

7) 64 pkt (aktualnie nr 63) 9) f) i g)

o dodanie: „jeżeli uwarunkowania praktyczne, techniczne lub ekonomiczne związane z budową parkingu wymagać będą zmian przebiegu infrastruktury (w tym ciepłowniczej i energetycznej) przebieg ten będzie mógł być zmieniony w uzgodnieniu z właściwym gestorem sieci. UZASADNIENIE: Przebieg infrastruktury wyznaczony na rysunku planu może spowodować utrudnienia projektowe dla parkingu podziemnego.

III. do rysunku planu

1) o elastyczne projektowanie orientacyjnego układu jezdni w obszarze Skweru Kościuszki; UZASADNIENIE: Układ jezdni powinien uwzględniać ewentualne przyszłe rozwiązania organizacji ruchu w rejonie Skweru Kościuszki i przebiegu pasów drogowych.

2) otwarcie widokowe na osi Skweru Kościuszki – jeśli planowana jest lokalizacja pomnika, WTC Gdynia S.A postuluje o jej zaznaczenie na rysunku planu;

UZASADNIENIE: Pomnik powinien być zlokalizowany w taki sposób, aby jego fundament nie kolidował z lokalizacją parkingu podziemnego.

3) otwarcie widokowe na terenie zamkniętym wzdłuż Nabrzeża Prezydenta od Skweru Kościuszki w kierunku Sea Towers – WTC Gdynia S.A o dokładniejsze określenie granicy północnej.

UZASADNIENIE: Jeśli otwarcie jest przedłużone w kierunku północnym poza obszar planu, koliduje z linią zabudowy dla terenu WTC (itp. budynek Sea Towers).

Prezydent uwzględnił uwagi w części:

Ad) I.1) W zapisie tym „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 publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych”. Zatem jeżeli brak możliwości technicznej realizacji takich urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych to ich lokalizacja w obrębie placów lub ulic publicznych nie będzie niezgodna z planem.

Ad I.2) Zapis w paragrafie 6 pkt 1 ppkt 2) g) nie dotyczy realizacji schodów i pochylni związanych z funkcjonowaniem planowanego parkingu podziemnego pod Skwerem Kościuszki. W karcie terenu 64 KD-Z 2/2/KD-L 2/2 (aktualnie 63 KD-Z 2/2/KD-L 2/2) w pkt 9) ppkt b) zapisy projektu planu dopuszczają „realizację strategicznego parkingu podziem-

nego ogólnodostępnego pod Skwerem Kościuszki oraz związanej z nim zabudowy usługowej i technicznej..”

Ad I.4) Skorygowano zapisy, umożliwiając rozwiązania etapowe pozwalającego na przepływ ruchu kołowego z ul. Waszyngtona w kierunku ul. Janka Wiśniewskiego.

Ad I.6) Szerokość jezdni nie powinna ulec zasadniczej zmianie, jako element historycznej kompozycji Mola Południowego. Założenia projektu planu dopuszczają zmianę organizacji ruchu, bez konieczności wprowadzania jakichkolwiek zapisów.

Ad I.7) Przytoczone wymagania parkingowe nie dotyczą parkingów strategicznych, a zabudowy nowoprojektowanej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

Ad II.1) Poprawiony został zapis informujący o tym, że w granicach obszaru objętego planem znajduje się tylko część ulicy Waszyngtona.

Ad II.3) Rozstrzygnięcie jak ad I.6).

Ad II.7) W projekcie planu przedstawiono orientacyjny przebieg sieci infrastruktury technicznej, uściślenie ich przebiegu nastąpi na etapie projektowania.

Ad III.1) Na projekcie rysunku planu pokazano orientacyjny układ jezdni. Powyższe stanowi informację, a nie ustalenie planu.

Ad III.3) Przedstawione na projekcie rysunku planu otwarcie widokowe ma na celu ochronę ekspozycji budynku Sea Towers od strony Basenu Żeglarskiego. Zatem budynek Sea Towers i ewentualnie elementy zabudowy towarzyszącej mu na terenie WTC mogą znajdować się na kierunku otwarcia.

Nieuwzględnienie części uwag uzasadnia się następująco:

Ad I.3) Sposób zagospodarowania części podziemnej obszaru ściśle wplywa na zagospodarowanie nad ziemią, dlatego niemożliwe jest wyłączenie z wymogu konkursu części podziemnej. Regulamin konkursów SARP nie uniemożliwia udziału zagranicznych architektów w konkursach organizowanych w Polsce, wielokrotnie były organizowane konkursy międzynarodowe.

Ad I.4) Realizacja parkingu zawierającego 2500 miejsc może spowodować obniżenie wydolności systemu dróg na terenie Śródmieścia Gdyni. Z analiz przeprowadzonych przed utworzeniem strefy płatnego parkowania wynika, że na terenie Skweru Kościuszki parkowało dotąd ok. 450 samochodów, zatem inwestycje w układzie drogowym, towarzyszące budowie parkingu, są niezbędne.

Ad I.5) Skomunikowanie terenu objętego zmianą planu 1101 z al. Jana Pawła II jest niekorzystne. Założenia projektu planu dążą do ograniczenia ruchu kołowego na Skwerze Kościuszki i al. Jana Pawła II.

Ad I.8) Teren WTC znajduje się poza obszarem przedmiotowego planu. Możliwość wspólnego bilansowania zostanie rozważona w zmianie planu dla terenu WTC.

Ad II.2) Zgodnie z założeniami w planie wprowadzony został „wymóg” utrzymania i uzupełnienia istniejących i wprowadzania nowych zadrzewień przyulicznych. Skwer Kościuszki powinien pozostać zielonym obszarem miasta o charakterze parkowym.

Ad II.4) Zgodnie z założeniami projektu planu to przebieg i sposób prowadzenia sieci i elementów infrastruktury technicznej powinien być dostosowany do projektowanych nasadzeń drzew. Drzewa są priorytetem.

Ad II.5) Rozstrzygnięcie jak ad I.4)

Ad II.6) Rozstrzygnięcie jak ad I.3)

Ad III.2) Projekt planu uzupełniony został o zapis dotyczący lokalizacji planowanego Pomnika Marynarza Polskiego, którego lokalizacja wskazana została na rysunku projektu planu na przecięciu osi Skweru Kościuszki i osi ul. Borchar-

dta. Szczegółowa lokalizacja powinna zostać wyłoniona w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego na zagospodarowanie Skweru.

16. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Władysława IV 7-15 zauważył, że realizacja zapisów planu w zakresie wytyczonych linii zabudowy wzdłuż ul. Władysława IV oznacza pogorszenie warunków życia mieszkańców w budynku przy ul. Władysława IV 7-15.

Wobec tego zwrócił uwagę, że wskazane byłoby (zamiast proponowanej zabudowy o łącznej długości ok. 60 m) rozwiązanie zakładające jedynie zabudowę działki narożnej zgodnie z wytycznymi zabudowy charakterystycznej dla zabytkowego zespołu urbanistycznego Gdyni. Zabieg ten pozwoli na zamknięcie pierzei, a jednocześnie pozwoli na zachowanie optymalnych warunków mieszkaniowych.

Uzasadził powyższe jak niżej:

- ulica Władysława IV została uformowana (w przecięciu do pierzei ul. Starowiejskiej) jako arteria komunikacyjna o znaczeniu ponadlokalnym. Z tego względu zabudowania zostały od niej odsunięte, co jest jak najbardziej uzasadnione, ponieważ pozwala zredukować niekorzystny jej wpływ na zabudowę sąsiadującą,
- wprowadzenie kolejnej zabudowy mieszkaniowej w strefę przekroczeń norm hałasu oznacza niespełnienie norm hałasu dla nowych budynków,
- dogęszczenie i intensyfikacja zabudowy ze względów kompozycyjnych jest bardzo konfliktowa,
- pojawia się problem dojazdów oraz miejsc parkingowych dla przyszłych użytkowników obiektu,
- nowoprojektowana zabudowa przyczyni się do pogorszenia doświetlenia istniejącego budynku wielorodzinnego,
- wysokość nowoprojektowanej zabudowy do 21,0 m zdecydowanie ograniczy doświetlenie niższych kondygnacji,
- proponowane rozwiązanie z ciągiem pieszym stworzy wnętrze urbanistyczne, które można scharakteryzować jako ciasne i niedoświetlone – kąt środkowy wnętrza wynosi ponad 60 st.

Prezydent uwzględnił część uwagi uznając za zasadny postulat dotyczący ograniczenia wysokości zabudowy wzdłuż ul. Władysława IV do wysokości istniejącego budynku - 15,0 m (+/- 1 m w celu nawiązania gzymsem do budynku istniejącego). Linie zabudowy wyznaczono tak, aby zapewnić wymagane przepisami doświetlenie najniższych kondygnacji mieszkalnych istniejącego budynku.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

W dniu dzisiejszym w przedmiotowej lokalizacji istnieje kamienica wyznaczająca sposób, w jakim miała rozwijać się zabudowa wzdłuż ulicy Władysława IV. Jak wykazały koncepcje przebudowy ul. Władysława IV nie ma potrzeby jej wyburzenia. Kamienica ma dwie ślepe ściany, a jej usytuowanie względem ulicy wyznacza zamierzony, niezrealizowany charakter, jaki miała mieć ul. Władysława IV. Uzasadnione jest uzupełnienie zabudowy: zabudowa narożnika z ul. Starowiejską jak i ograniczona dobudowa do ślepej ściany od strony północnej jako element zamykający niezabudowany skwer przed budynkiem przy ul. Władysława IV 7-15 oraz ukrycie pochylni do ewentualnego parkingu podziemnego pod skwerem.

17. Octagon sp. z o.o., jako właściciel gruntu, planuje realizację budynku mieszkalno-usługowego, w związku z czym złożył następujące uwagi:

- do pkt 6c) KT 28 U/MW3 oraz do rysunku planu:

postulat dot. wyeliminowania wewnętrznych linii zabudowy na terenie działek składającego uwagę, gdyż dojazd do sąsiedniego budynku zostanie zapewniony poprzez przejazd bramowy projektowany w obiekcie składającego uwagę,

- do pkt 6 b) KT 28 U/MW3: postulat dot. likwidacji ograniczenia wysokości wewnątrz kwartału i objęcie jednymi zasadami całego kwartału.

Do uwagi dołączono projekt koncepcyjny budynku ilustrujący zamierzenie inwestora wykonany przez Pracownię Projektową Arco.

Prezydent uwzględnił uwagę w części poprzez uzupełnienie zapisów i skorygowanie linii zabudowy w projekcie planu - zgodnie z przedstawionym projektem koncepcyjnym budynku wielorodzinnego dojazd do istniejącego budynku nr 9A może być zapewniony poprzez działkę należącą do inwestora oraz przez przejazd bramowy w projektowanym budynku.

Nieuwzględnienie części uwagi dot. zmiany dopuszczalnej wysokości uzasadnia się następująco:

- wewnątrz kwartału należy nawiązać wysokością zabudowy do istniejącego tam budynku 4-kondygnacyjnego (wysokość 15 m +/- 1,0 m);
- projekt planu wprowadza zasady porządkowania zagospodarowania w kwartałach zabudowy, tak aby zapewniona była odpowiednia powierzchnia niezabudowanej przestrzeni m.in. pod teren zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców (min. 2 m²/Mk, zalecane 8 m²/Mk). Mała działka będąca w posiadaniu składającego uwagę w połączeniu z intensywną zabudową jaką proponuje, nie spełnia tego warunku.

18. Ewa Megger-Erecińska, Irena Kortas, Robert Ereciński, Irena Pasterska stwierdzili, iż ustalenia przedmiotowego projektu planu miejscowego dla terenów objętych zapisami karty terenu 18 i 60, naruszają zasady sporządzania planu miejscowego.

Powyższe uzasadniają następująco:

Zapisy KT 60 obejmują między innymi część budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Starowiejskiej 22/24 i przeznaczają działkę 955/459 na ulicę zbiorczą KD-Z 1/4 2/2. Zapisy wyłożonego planu przeznaczają część budynku należącego do osób fizycznych i zaliczonego do grupy A ochrony konserwatorskiej obiektów historycznych, na drogę publiczną. Otwiera to możliwość wywłaszczenia nieruchomości zgodnie z art. 112 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Projekt planu w KT 60 nie określa warunków ochrony konserwatorskiej dla części kamienicy przy ul. Starowiejskiej 22/24. Zapisy w pkt 9a KT umożliwiają dokonanie zmian strukturalnych w zaliczonej do grupy A ochrony konserwatorskiej kamienicy (dopuszczenie przebudowy powodującej wysunięcie fragmentu budynku w formie nadwieszenia). Przedstawione w KT 60 zapisy stanowią zaprzeczenie zasad ochrony budynku zaliczonego do grupy A ochrony konserwatorskiej obiektów historycznych, umożliwiając jego degradację funkcjonalną i techniczną. Stanowi naruszenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W § 4 projektu planu określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wśród których zabrakło określenia sposobów zmniejszenia hałasu, ani organów, które poniosą koszty skutków zwiększenia hałasu. W przypadku ul. Władysława IV

zwiększenie ilości jezdni w pasie drogowym (4 jezdnie zamiast 3) nie prowadzi do zmniejszenia poziomu hałasu komunikacyjnego. Wobec powyższego w świetle zapisów art. 112 ustawy Prawo ochrony środowiska, doszło do naruszenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w rozumieniu art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Naruszono zasadę sporządzania planu miejscowego z art. 35 ust. 2 ustawy o drogach publicznych, która stanowi: „w planach zagospodarowania przestrzennego województwa i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczają się pod przyszłą budowę dróg pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem”, zarządca drogi pozostawiając przedmiotowy budynek w pasie drogowym bierze odpowiedzialność za bezpieczeństwo w pasie drogowym w związku z włączeniem do pasa drogowego istniejącego budynku. Jeżeli w ramach dokonanego uzgodnienia projektu planu miejscowego zarządca drogi nie określił sposobu uniknięcia zagrożeń i utrudnień ruchu drogowego, w związku z pozostawieniem istniejącego budynku, można zakładać w świetle zapisów KT 60, zmianę obecnego kształtu przedmiotowej kamienicy (częściowa rozbiórka).

Nie jest możliwe ustalenie momentu wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego, a zatem wynikające z zapisów planu ograniczenia praw właścicielskich, należy rozpatrywać przede wszystkim w świetle zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec tego znajdują zastosowanie przepisy art. 36 ust. 1 ww. ustawy.

Ewa Megger-Erecińska, Irena Kortas, Robert Ereciński, Irena Pastarska żądają wyłączenia terenu działki 955/459 z terenu przeznaczonego pod drogę publiczną i objęcia go kartą terenu nr 18, uzupełnioną o zapisy gwarantujące zabezpieczenie nieruchomości od negatywnego wpływu przyległych terenów publicznych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zarzut naruszenia zasad jest nieczytelny - ustalenia planu z natury rzeczy nie mogą naruszać zasad sporządzania planu miejscowego.

Projekt planu zakłada poszerzenie ul. Władysława IV z wykorzystaniem działki nr 955/459, która została wydzielona z posesji budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Starowiejskiej 22/24 i przeznaczona na cele drogowe w latach 70-tych. Takie rozwiązanie zakładały nieobowiązujące już: miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdyni (uchwała nr XXII/115/88 Miejskiej Rady Narodowej w Gdyni z 4 lutego 1988), jak i Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego Śródmieścia Gdyni (uchwała nr V/90/94 Rady Miasta Gdyni z 30 listopada 1994 r.). Także obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni przewiduje poszerzenie przekroju ul. Władysława IV do jednej jezdni z 4 pasami ruchu (1/4).

Projekt planu zakłada objęcie ochroną konserwatorską budynku przy ulicy Starowiejskiej 22 – 24 (obecnie nie jest on objęty ochroną konserwatorską), przy założeniu wykonania podcienia dla ruchu pieszych na działce 955/459. Rozstrzygnięcia projektu planu są kompromisem w sytuacji, gdy z jednej strony uzasadniona jest ochrona budynku, z drugiej zaś trzeba zapewnić sprawny układ komunikacyjny w śródmieściu. Rozwiązanie takie zostało uzgodnione z właściwymi służbami ochrony zabytków (WKZ).

Poziom hałasu zależy głównie od natężenia i charakteru ruchu, a nie tylko od ilości pasów ruchu. Emisję hałasu można i należy zmniejszać organizując ruch w odpowiedni sposób: wprowadzając ograniczenia ruchu pojazdów ciężarowych w śródmieściu, ograniczenia prędkości, stosując odpowiednie nawierzchnie jezdni i rozwiązania techniczne w budynkach itp. Należy dążyć do tego, aby uciążliwość hałasu nie była większa niż obecnie.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię zarządcy drogi. Przeznaczenie części kamienicy – podcienia na chodnik nie oznacza konieczności rozbiórki kamienicy, a jedynie przebudowę jej parteru w celu jego publicznego udostępnienia. Służebność przechodu na działce 955/459 pozwoli na wykorzystanie jej na cele drogowe z zagwarantowaniem możliwości funkcjonowania części kamienicy znajdującej się ponad tą działką, powyżej parteru. W przypadku tym znajdują także zastosowanie przepisy zawarte w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

19. Ryszard Dorawa Firma Handlowo-Uslugowa, jako obecny najemca lokalu (w wyniku przetargu pisemnego przeprowadzonego przez UM Gdyni odnośnie ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania na lokal gastronomiczny, wraz z dobudową schodów zewnętrznych byłej dyspozytorni MZK), zgłosił wniosek dotyczący rozbudowy lokalu do 50% istniejącej zabudowy wraz z nadbudową jednego piętra.

Ryszard Dorawa podał planowane parametry zabudowy dla budynku:

- pow. obecnej zabudowy: 56 m²,
- pow. rozbudowy parteru: 34 m²,
- razem powierzchnia zabudowy parteru: 90 m²,
- powierzchnia nadbudowy piętra: 90 m²,
- wysokość istniejącego budynku: 3,5 m,
- wysokość wraz z nadbudową piętra: 7,5-8,0 m (max),
- komunikacja schodami zewnętrznymi stalowymi,
- sezonowy ogródek gastronomiczny: 100 m².

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ryszard Dorawa zamierza rozbudować obiekt o ponad 50% powierzchni zabudowy i dodatkowo nadbudować całość o jedną kondygnację. Zgodnie z przyjętymi w projekcie planu zasadami, projekt takiej zabudowy powinien zostać wyłoniony w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego, z uwzględnieniem zagospodarowania otoczenia.

Natomiast możliwa jest adaptacja istniejącego budynku - zgodnie z projektem, który wygrał przetarg na dzierżawę obiektu (taras na dachu, dobudowa schodów zewnętrznych) - bez wymogu wyłonienia projektu w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego.

20. Marek Sobczak wnioskował o umożliwienie przekroczenia projektowaną kubaturą ustalonej tylnej linii zabudowy (wewnątrz kwartału) oraz umożliwienie lokalizacji w tej części budynku nie tylko klatek schodowych i dźwigów osobowych, ale również pomieszczeń użytkowych związanych z funkcją budynku.

UZASADNIENIE: Kubatura zlokalizowana będzie na granicy działek 370 i 371, jej szerokość nie przekroczy szerokości zasadniczej budynku wzdłuż ul. Abrahama, a wysokość o jedną kondygnację mniejsza od ww. bryły (jak pokazuje załącznik graficzny do uwagi).

Nieprzekraczalna tylna linia zabudowy została wyznaczona przez istniejące objęte ochroną konserwatorską

kamienice. Mając na uwadze konieczność ochrony zabytkowego zespołu urbanistycznego Śródmieścia Gdyni, wpisanego do rejestru zabytków uwagi nie uwzględnia się. Nie przewiduje się możliwości przekroczenia powyższej linii obiektami innymi niż przywołane w § 7 ust. 2, pkt 3 projektu planu.

21. Marek Biernat wniósł o:

- 1) zmianę maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy do 24 m, tj. 7 kondygnacji dla terenu oznaczonego w planie nr 28 U/MW3;
- 2) określenie rysunkiem planu lokalizacji zgrupowań miejsc postojowych (innych niż wymienione planem i wynikających wyłącznie z realizacji nowych inwestycji (garaży wbudowanych itp.), tj. parkingów zbiorowych ogólnodostępnych;
- 3) określenie rysunkiem planu „wjazdów do kwartałów zabudowy oraz dróg komunikacji wewnątrz kwartałów”, które powinny ulec korektom i faktycznie zapewnić wjazd na tył posesji (tu: Starowiejska 14).

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 2) Strategiczne parkingi ogólnodostępne, w miarę możliwości bez opłat parkingowych, przewidywane są poza obszarem opracowania planu – na obrzeżach Śródmieścia, w sąsiedztwie planowanych zespołów handlowo-usługowych lub w obrębie węzłów integracyjnych. W obszarze opracowania planu duży, podziemny parking strategiczny (ok. 500-1500 miejsc postojowych) planowany jest u nasady Mola Południowego – rejon Skweru Kościuszki i al. Jana Pawła II, planowanego Forum Kultury. Ogólnodostępne parkingi średniej wielkości (20-100 miejsc) w formie parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych przewidywane są na terenach 09 U,KS, 10 U,KS, 17 U,KS; uzupełniające parkingi mogą także powstawać w liniach rozgraniczających ulic i placów – zgodnie z projektami ich zagospodarowania. Odpowiednie zapisy znajdują się w projekcie planu.

Ad 3) Na projekcie rysunku planu pokazano „wjazdy do kwartałów zabudowy oraz dróg komunikacji wewnątrz kwartałów: istniejące do zachowania/projektowane (wskazane orientacyjnie)”. Wjazd na tył posesji możliwy jest poprzez działkę sąsiednią od strony wschodniej. Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Teren 28 U/MW3 położony jest w obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków. Jednym z założeń planu jest ochrona zabytkowej substancji i skali zespołu zabudowy. Nie uwzględnia się możliwości podwyższenia wysokości zabudowy w stosunku do wyznaczonej w projekcie planu, charakterystycznej dla historycznej zabudowy śródmieścia Gdyni.

22. „Progres Nieruchomości” sp. z o.o wnioskował o dokonanie zmiany w p. 6d – powierzchnia zabudowy w nawiązaniu do p. 6f – intensywność wykorzystania terenu, poprzez doprecyzowanie zapisów, że dla działki nr 367 położonej przy ul. Abrahama 7, przyjmuje się powierzchnię zabudowy do 73%, tj. w wysokości istniejącej przed wejściem w życie planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Powierzchnia zabudowy dopuszczona projektem planu – do 60% odniesiona do powierzchni działki pozwala na realizację uzupełniającej zabudowy plombowej, mimo, że nie wykorzystuje w całości obszaru dopuszczanej zabudowy.

Właściwym byłoby scalenie działek z terenem położonym na ich zapleczu, co pozwoliłoby na ich docelowe zagospodarowanie zgodnie z projektem planu, gdyż przyjęte w

projekcie planu linie i parametry zabudowy odpowiadają historycznemu układowi parcelacyjnemu oraz obowiązującym w okresie międzywojennym przepisom regulacyjnym. Działka przy ul. Abrahama 7 oraz działka sąsiednia (Abrahama 5) zostały okrojone w stosunku do planów międzywojennych, co w znacznym stopniu ograniczyło możliwość ich wykorzystania zgodnie z pierwotnymi założeniami.

23. PZŻ Polish Yachting Association wniósł następujące uwagi:

dla KT nr 46

- 1) Wnioskuje o zredukowanie odstępu nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy działki z 8,0 m do 4,0 m, ponieważ działka od tej strony będzie graniczyć z planowanym placem miejskim. Zmiana ta pozwoli na bardziej efektywne wykorzystanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem UT/U,
- 2) Wnioskuje o usunięcie zapisu mówiącego o konieczności pozostawienia rezerwy terenu dla kolektora sieci ciepłej zasilającego budynki na Molu Południowym, ponieważ kolektor taki może zostać umieszczony w obrębie chodnika lub ulicy, natomiast zapis ten znacznie utrudnia efektywne wykorzystanie powierzchni działki.

dla KT nr 47

- 1) Wnioskuje o zredukowanie odstępu nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy działki od strony południowej z 8,0 m do 4,0 m, ponieważ działka od tej strony graniczy z ulicą przebiegającą wzdłuż basenu jachtowego, powierzchnia o szerokości 4,0 m powinna wystarczyć na obsługę dodatkowych funkcji związanych z działalnością klubów żeglarskich. Zmiana pozwoli na lepsze wykorzystanie powierzchni działki zgodnie z przeznaczeniem UM/U, w ramach którego przewidziane są także usługi morskie,
- 2) Wnioskuje o zredukowanie odstępu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej (alei Jana Pawła II) z 8,0 m do 4,0 m, ponieważ pas o szerokości 4,0 m jest wystarczający na wszelkie dodatkowe funkcje związane z przebiegającą wzdłuż granic działki Aleją Jana Pawła II,
- 3) Wnioskuje o zredukowanie odstępu nieprzekraczalnej linii zabudowy pomiędzy KT nr 46 a KT 47 z 24,0 m do 18,0 m w ten sposób, że nieprzekraczalna linia zabudowy od strony KT nr 47 powinna zostać przesunięta min. 6,0 m w stronę zachodnią. Składający uwagę uważa, że łącznik pomiędzy Aleją Jana Pawła II a rejonem basenu jachtowego i Forum Morskiego o szerokości 18,0 m jest całkowicie wystarczający dla prawidłowego funkcjonowania a jednocześnie umożliwi bardziej efektywne zagospodarowanie terenów opisanych w KT nr 47.

dla KT 56 (aktualnie nr 85 KD-D 1/2)

Wnioskuje o umieszczenie w KT zapisu umożliwiającego na terenie 56 (aktualnie nr 85) wzdłuż jego granicy z KT 46 skomunikowanie ewentualnych miejsc parkingowych związanych z zagospodarowaniem zgodnym z KT 46. Prezydent uwzględnił uwagę w części dla karty terenu nr 46 Ad 2) rozstrzygając ją jak dla uwagi nr 6. ad 4), dla karty terenu 46 UT/U.

Nieuwzględnienie uwagi w części:

- Ad 1) dla karty terenu nr 46 - rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 6. ad 2) dla karty terenu 46 UT/U;
- Ad 1), 2) dla karty terenu nr 47 - rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 6. ad 2) 3) dla karty terenu 47 UM/U
- Ad 3) - rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 6. ad 5) dla karty terenu 47 UM/U

Dla karty terenu 56 ZP,KD-X (aktualnie nr 85 KD-D 1/2) - rozstrzygnięcie jak w uwadze nr 6 dla karty terenu 56 ZP,KD-X (aktualnie nr 85 KD-D 1/2).

24. Yacht Klub Polski Gdynia wniósł uwagę o treści jak w uwagach nr 12, 13, 14.

Prezydent rozpatrzył uwagę analogicznie jak dla punktów nr 12, 13 i 14.

25. Cukiernia Mariola Spółka Jawna, Józef Ruszczyk i Spółka wniosła n/w uwagi:

1) Zmianę zapisów w treści planu dot. terenu oznaczonego nr 54 ZP,KD-X tj. dodaniu do treści uchwały w pkt 3 funkcji adaptowanej:

adaptuje się istniejący obiekt usługowy (pawilon handlowy Cukierni Mariola Sp. J. z Gdyni) pod warunkiem przeprowadzenia modernizacji i przebudowy obiektu polegającej na wybudowaniu nowego pawilonu usługowego o wysokim standardzie przy zachowaniu odpowiednich walorów estetycznych i użytkowych.

2) W przypadku braku możliwości uwzględnienia w planie powyższej uwagi prosi o rozważenie alternatywnej propozycji poprzez dodanie w pkt 3 następującej treści:

adaptacja istniejącego obiektu usługowego polegająca na przeniesieniu obiektu na teren oznaczony w projekcie planu nr 59 ZPL (aktualnie nr 58 ZPL) pod warunkiem wybudowania nowego obiektu usługowego w wysokim standardzie (położonego pomiędzy Restauracją Del Mar a Pubem Contrast Cafe).

Prezydent uwzględnił uwagę w części (ad 1) - projekt planu przewiduje możliwość działań inwestycyjnych na terenie 54 ZP,KD-X pod warunkiem wyłonienia projektu zabudowy i zagospodarowania w drodze konkursu architektoniczno - urbanistycznego. W ramach konkursu możliwe jest uwzględnienie lokalizacji obiektów usługowych uzupełniających zagospodarowanie terenu. Istniejący pawilon handlowy Cukierni Mariola może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu realizacji nowego zagospodarowania zgodnie z zasadami przyjętymi w planie. Nieuwzględnienie uwagi w części (ad 2) uzasadnia się tym, że nie przewiduje się możliwości realizacji nowych obiektów na terenie 59 ZPL (aktualnie nr 58 ZPL). Teren plaży miejskiej jest już mocno zainwestowany obiektami o charakterze gastronomicznym. Uzasadnione jest zachowanie otwarcie widokowych na morze, w tym prześwitu pomiędzy Restauracją Del Mar a Pubem Contrast Cafe.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXVII/839/09
Rady Miasta Gdyni
z dnia 25 listopada 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego.

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 Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego 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) rozbudowa ulicy zbiorczej ul. Władysława IV do przekroju 1/4 (2/2) wraz z przebudową skrzyżowań;

b) przebudowa Skweru Kościuszki i al. Jana Pawła II;

c) rozbudowa ulicy zbiorczej ul. Waszyngtona;

d) przebudowa ulicy lokalnej ul. Starowiejskiej;

e) przebudowa ulicy lokalnej ul. Borchardta;

f) budowa dużego, podziemnego parkingu strategicznego (500-1500 miejsc postojowych) u nasady Moła Południowego – rejon Skweru Kościuszki, al. Jana Pawła II, planowanego Forum Kultury;

g) budowa ogólnodostępnych parkingów średniej wielkości (20-100 miejsc postojowych) w formie parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych lub parkingów w poziomie terenu;

h) budowa i urządzenie ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu, w tym Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10, biegnącej w obszarze planu od bulwaru Nadmorskiego do ul. Waszyngtona

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

a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz 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.