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

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

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

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej i Podolskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej i Podolskiej oznaczony numerem ewidencyjnym 1004 obejmujący obszar o powierzchni 39,20 ha, którego granice przebiegają:
- od zachodu i południa – wzdłuż ulic Warszawskiej i Poznańskiej do Węzła Franciszki Cegielskiej,
- od wschodu i północy – wzdłuż linii kolejowej (odcinek Gdańsk-Gdynia),

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

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

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

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

b) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

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

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

b) **UK – Usługi kultury**

3) Tereny zieleni:

a) **ZP – Zieleń urządzona**

4) Tereny komunikacji:

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 roku Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 roku Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 roku Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 roku Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 roku Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 roku Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 roku Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40 poz. 230, z 2011 r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887, z 2012 r. poz. 567, z 2013 roku, poz. 153.

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

a) **KD-GP j/p – Drogi i ulice publiczne główne ruchu przyspieszonego** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
b) **KD-G j/p – Drogi i ulice publiczne główne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
c) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
d) **KD-L j/p – Drogi i ulice publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
e) **KD-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
f) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**
g) **KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej**
h) **KK – Tereny urządzeń transportu kolejowego**

5) Tereny infrastruktury technicznej:
a) **G – Tereny urządzeń gazownictwa**
b) **C – Tereny urządzeń ciepłownictwa**
c) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

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

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

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

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

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

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
1) zachowanie rezerw terenowych dla lokalizacji inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym: budowy Drogi Czerwonej – odcinka śródmiejskiego, poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających i cofniętych linii zabudowy;
2) kształtowanie nowych przestrzeni publicznych w rejonie planowanego przystanku SKM Gdynia Śródmieście oraz rewaloryzacja istniejących powiązań pieszych oraz pieszo-rowerowych prowadzących do istniejących przystanków SKM;
3) ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej zabudowy terenu uwzględniające historyczną wartościową istniejącą tkankę miejską;
4) ochrona walorów krajobrazowych i widokowych, w tym ochrona korytarzy i osi widokowych widocznych z ogólnodostępnych punktów widokowych i przestrzeni publicznych zlokalizowanych na górnym tarasie dzielnicy Działki Leśne (poza obszarem planu) poprzez ograniczenie gabarytów zabudowy;
5) uzyskanie śródmiejskiego wielofunkcyjnego zespołu usługowo – mieszkaniowego, z udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiących istotny element programu usługowego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
6) kształtowanie przestrzeni publicznych, w tym ulic, ciągów pieszych i przejść podziemnych tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;

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

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

§ 4

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

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

§ 5

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

1) na obszarze objętym planem znajduje się następujący obiekt wpisany do rejestru zabytków (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami):
   a) willa przy ul. Śląskiej 20 wraz z częścią działki nr 800/238 oraz część działki nr 974/233 jako otoczenie willi (decyzje Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 27.05.2010 r., nr rejestru: A – 1858);
2) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na cztery grupy obiektów wg poniższych zasad:
   a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
      - obiekt wpisany do rejestru zabytków wymieniony w pkt 1,
      - budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:

   i) budynek mieszkalny, ul. Morska 2 / ul. Podjazd 2, 4, 6,
   ii) budynek mieszkalny, ul. Morska 7,
   iii) budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. Morska 11,
   iv) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 59;

   b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
      - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:

   i) budynek mieszkalny, ul. Morska 13,
   ii) budynek mieszkalny, ul. Podolska 12,
   iii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 9/11,
   iv) budynek mieszkalny, ul. Śląska 12,
   v) budynek mieszkalny, ul. Śląska 18,
   vi) budynek mieszkalny, ul. Śląska 32,
   vii) zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ul. Śląska 33,
   viii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 36,
   ix) budynek mieszkalny, ul. Śląska 40,
   x) budynek mieszkalny, ul. Śląska 42,
   xi) budynek mieszkalny, ul. Śląska 50,
   xii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 54,
   xiii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 55,
   xiv) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 5,
   xv) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 11,
   xvi) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 43,
   xvii) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 57,
   xviii) budynek mieszkalny, ul. Wolności 1;

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

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

i) budynek magazynowy, ul. Śląska 1/7,
ii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 60,
iii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 62,
iv) budynek mieszkalny, ul. Śląska 64,
v) budynek mieszkalny, ul. Wolności 4;

d) **obiekty kolejowe o walorach kulturowych** obejmujące:

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

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

f) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;

g) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;

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

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

j) obowiązuje ochrona formy i wyrazu architektonicznego obiektów kolejowych wymienionych w pkt 2 lit. d. Dopuszcza się ingerencję w strukturę obiektów w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

k) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać 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 § 13.

§ 6

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

1) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
   a) ulice i place miejskie, ciągi piesze, pieszo-jezdne, trasy rowerowe, przejścia podziemne pod drogami i torami kolejowymi;
   b) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) kompozycję przestrzeni na osiach widokowych oraz w korytarzach widokowych oznaczonych na rysunku planu, należy kształtować w sposób harmonijnie wpisujący się w krajobraz miasta;
   b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni

i tożsamości śródmieścia Gdyni; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;

c) w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 2 lit. b; forma i lokalizacja kiosków oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętymi w tym zakresie zasadami dla terenu śródmieścia Gdyni oraz z przyjętym systemem informacji miejskiej;

d) dopuszcza się za zgodą właściwego zarządcy lokalizowanie w podziemnych przejściach – tunelach pod drogami i torami kolejowymi, całorocznych obiektów handlowo-usługowych;

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

f) wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic i placów, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków;

g) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów. Wyjątki od tej zasady dopuszcza się jedynie w istniejących, przebudowywanych bądź modernizowanych budynkach, za zgodą zarządcy drogi oraz przy zachowaniu szerokości użytkowej chodnika nie mniejszej niż 2 m, dla:
   - pojedynczych stopni lub spoczników wejściowych wysuniętych przed linię zabudowy do 0,5 m,
   - pochylni dla osób niepełnosprawnych, realizowanych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń publiczną,
   - w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;

h) w budynkach objętych ochroną konserwatorską (§ 5 ust. 1 pkt 2) realizacja schodów/pochylni wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;

i) dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, adaptację istniejących schodów zewnętrznych, pochylni i witryn sklepowych zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów; utrzymanie ww. schodów należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, bądź obiektu dla którego pełnią funkcję dojścia; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodne z zapisami planu można uznać jedynie elementy zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczone w pkt 2 lit. g;

j) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;

k) projekty zabudowy i zagospodarowania terenu 19 UK/U, należy wyłonić w drodze konkursu realizacyjnego architektoniczno-urbanistycznego, przeprowadzonego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; w składzie sądu konkursowego należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę; założenia przestrzenne konkursu dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego – z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych;

l) działania inwestycyjne mające wpływ na wygląd najważniejszych przestrzeni publicznych – rejon dworca Gdynia Główna (teren 36 KD-D – ul. Wolności) powinny być realizowane w oparciu o projekt zabudowy i zagospodarowania terenu wyłoniony w drodze konkursu

architektoniczno-urbanistycznego prowadzonego z zachowaniem zasad i rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury, instalacji masztów flagowych itp.;

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

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

1) zasady dotyczące wszystkich terenów:
   a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
   b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
   c) szyld nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
   d) zewnętrzna krawędź reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku; w przypadku, gdy reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod reklamą;
   e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy, tablice LCD, LED itp. za wyjątkiem miejsc wskazanych w kartach terenów;
   f) umieszczenie reklamy na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków; wniosek o lokalizację reklamy lub szyldu na budynku musi zawierać rysunki projektowe pokazujące formę reklamy/szyldu oraz jej umieszczenie na tle całej elewacji budynku, w określonej skali, z wymiarami ogólnymi i sposobem zamocowania; na budynkach objętych ochroną konserwatorską dopuszczone są jedynie szyldy i reklamy związane z prowadzoną na miejscu działalnością, przy czym na budynkach wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się reklamy jedynie w ich pierwotnej lokalizacji i w zbliżonej do pierwotnej formie;
   g) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;

2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
      - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową), na ścianach szczytowych pozbawionych okien oraz nad budynkami do wysokości 2,00 m nad górną krawędź elewacji, dopuszcza się lokalizację flag i masztów flagowych o wysokości do 3,00 m nad górną krawędź elewacji,
      - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach,
      - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,00 m, służących jako nośnik flagi,
      - nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;
   b) tereny dróg, ulic i placów oraz tereny infrastruktury technicznej:
      - nie dopuszcza się lokalizacji reklam, za wyjątkiem systemowych nośników reklamowych zlokalizowanych na wiatach przystankowych lub elementach systemu informacji miejskiej;

c) tereny zieleni:

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach zieleni.

3. Ulice, place, skwery oraz wskazane w planie przejścia w obrębie kwartałów zabudowy powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.

4. W sąsiedztwie skrzyżowań ulic, przy których nie zastosowano narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności – wyklucza się m.in. stosowanie ogrodzeń pełnych oraz zieleni ograniczającej widoczność.

5. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 13.

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy:

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

§ 8

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

1) część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy, przewidzianego do realizacji zadań ochrony ze względu na położenie na zbiornikach wód podziemnych. Granice obszaru ochronnego określa decyzja Ministra Środowiska nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 z dnia 08.06.2000 r.

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

2) na obszarze objętym planem występują obszary kolejowe i infrastruktura kolejowa, w sąsiedztwie których obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;

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

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

4) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej. Dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej), w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

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

§ 9

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

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

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące ulice: Śląską, Morską, Podjazd (ulice główne), Warszawską (ulica zbiorcza);

2) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
   a) budowa Drogi Czerwonej – sposób realizacji drogi (estakada, płytki lub głęboki tunel, w poziomie terenu) do rozstrzygnięcia na etapie projektu budowlanego inwestycji;
   b) budowa przystanku SKM Gdynia Śródmieście oraz budowa/przebudowa powiązań pieszych i rowerowych łączących perony z ciągami pieszymi;
   c) przebudowa ulic Warszawskiej, Śląskiej i Wolności;
   d) przebudowa/budowa ul. Podolskiej;

e) budowa ulicy dojazdowej 30 KD-D 1/2;
f) budowa ciągów pieszo-jezdnych 37 KD-X oraz 38 KD-X;
g) przebudowa ul. Witomińskiej;
h) przebudowa ul. Poznańskiej;
i) przebudowa istniejącego tunelu pod torami na przedłużeniu ul. Żwirki i Wigury;
j) budowa tunelu pieszo-rowerowego przy dworcu SKM Gdynia Główna i ewentualnie tunelu na przedłużeniu ul. S. Batorego;
k) budowa i urządzenie tras rowerowych;

3) inwestycje drogowe w bezpośrednim sąsiedztwie mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem:
a) przebudowa skrzyżowania ulic: Dworcowa, Podjazd i 10 Lutego;
b) przebudowa pl. Konstytucji i układu drogowego w rejonie węzła integracyjnego Gdynia Główna;

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

Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy na obszarze objętym planem i z nią związanych, zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;

5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:
a) dla nowoprojektowanej zabudowy:
- 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur;

b) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej:
- min. 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
- dla usług – nie ustala się,
- w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 5 lit. a;

c) przy obliczaniu wymaganej/dopuszczalnej liczby miejsc postojowych określonej w pkt 5 lit. a lub b należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
d) tymczasowe miejsca postojowe realizowane na terenie 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) nie są wliczane do bilansu miejsc postojowych – mogą być realizowane ponad dopuszczalną maksymalną liczbę miejsc postojowych określoną w pkt 5 lit. a lub b;

6) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe:
- dla projektowanej zabudowy – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,
- dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy – min. 0,2 miejsca na 1 mieszkanie;

b) obiekty usług:
- obiekty usług kultury – min. 0,3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- pozostałe obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;

c) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
d) dopuszcza się korekty powyższych wskaźników w uzgodnieniu z zarządcą dróg;

7) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących nieruchomości w obrębie całych

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

8) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem):
   a) na obszarze objętym planem znajdują się główne magistrale wodociągowe: Ø 600 mm, Ø 400 mm, Ø 300 mm; w strefie o szerokości: dla magistrali Ø 600mm – 5,0 m, Ø 400 mm – 3,0 m, Ø 300 mm – 1,5 m po obu stronach od skrajni magistrali zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej – wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem):
   a) na obszarze objętym planem znajdują się dwa główne kolektory zbiorcze kanalizacji sanitarnej: Ø 0,80 ÷ 1,20 m oraz Ø 0,60 m o podstawowym znaczeniu dla systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej; w strefie 4,0 m po obu stronach od skrajni przewodów zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację przewodów. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej – wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów – do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem);
   b) z terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej – zagospodarować w granicach własnych działek, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się, na warunkach określonych przez gestora sieci (które mogą przewidywać konieczność retencji), odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej po jej niezbędnej rozbudowie /przebudowie;
   c) na obszarze objętym planem znajdują się kanały deszczowe Ø 0,60 m – Ø 1,00 m o podstawowym znaczeniu dla miejskiej kanalizacji deszczowej, odprowadzające wody opadowe do basenów portowych i do Zatoki Puckiej. W strefie ich lokalizacji zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na ich trwałość i prawidłową eksploatację; wszelkie działania inwestycyjne w strefie 4,0 m po obu stronach kanałów należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej – wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na terenie objętym planem):
   a) na obszarze objętym planem znajdują się gazociągi średniego ciśnienia o średnicy DN100, DN150, DN200, DN250 ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m, w obrębie której nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu – wszelkie działania inwestycyjne dotyczące strefy kontrolowanej należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej – wskazanych informacyjnie na rysunku planu;
5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła lub z innych nieemisyjnych źródeł ciepła;
   b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła w przypadku:
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni wprowadzenie danego źródła ciepła – źródło

będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła;

c) przez obszar objęty planem przebiega magistrala cieplna 2xDN500. W strefie o szerokości 3,0 m od skrajni magistrali oraz 2,0 m od pozostałych ciepłociągów występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania. Wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu magistrali i ciepłociągów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;

6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:

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

b) stacje transformatorowe:

- istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej,
- nowoprojektowane – dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – szczegółową lokalizację, powierzchnię terenu oraz typ stacji należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 6 kondygnacji lub 20,0 m; lokalizacja stacji na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1); przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;

8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:

a) na terenach zabudowy mieszkaniowej miejsca przeznaczone do gromadzenia odpadów w sposób selektywny powinny mieć powierzchnię umożliwiającą umieszczenie pojemników do selektywnego gromadzenia;

b) na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;

9) inne zasady:

a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, równolegle do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia;

b) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywność wykorzystanie terenu oraz minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą obszarów i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

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

§ 12

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

2) ***„dopuszczalnej wysokości zabudowy”*** – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
   a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; w miejscach nieopisanych na mapie rzędnymi, rzędną terenu należy obliczyć przez interpolacje; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu; wysokość może być również określona w wartościach bezwzględnych w odniesieniu do poziomu morza;
   b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do dopuszczalnej liczby kondygnacji należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 1/3 powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
   c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu – wynikające z naturalnych rzędnych, o których mowa powyżej;
3) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
4) ***„obowiązującej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
   a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
   c) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
5) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
   c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
6) ***„zabudowie pierzejowej”*** – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż obowiązujących lub w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;
7) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
8) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
9) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;

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

§ 13

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,31 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
   a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
   b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Morskiej i Warszawskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
   - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
   i) budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. Morska 11,
   - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
   i) budynek mieszkalny, ul. Morska 13,
   - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
   i) budynek mieszkalny, ul. Wolności 4.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
   b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
      - w pierzei ul. Warszawskiej i ul. Wolności – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich,
      - w pierzei ul. Morskiej dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 6 kondygnacji i do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich,
      - na działce narożnej położonej przy skrzyżowaniu ul. Wolności i ul. Morskiej dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 36,0 m, na powierzchni nie przekraczającej 350 m^2,
      - w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych, jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
      - dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych, form dachów dominanty architektonicznej nie ustala się;
   c) linie zabudowy:
      - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
      - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic Morskiej, Wolności i Warszawskiej;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72 powierzchni działki budowlanej;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
h) dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych, z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Wolności, których szczegółową lokalizację i gabaryty należy ustalić na etapie konkursu o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 2;
i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 320 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
d) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic: 27 KD-Z 1/2 – Warszawskiej oraz 36 KD-D 1/2 – Wolności; dopuszcza się dojazd do działki nr 641/356 poprzez działki 1006/353 oraz 735/352;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,79 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Morskiej i Warszawskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją

obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:

- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Morska 7,

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 5,

ii) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 11,

iii) budynek mieszkalny, ul. Wolności 1.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

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

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

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

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

- w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych, jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
- dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;

c) linie zabudowy:

- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
- obowiązujące linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
- zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ul. Wolności i ul. Warszawskiej o nr 1-7; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ul. Morskiej oraz ul. Warszawskiej 9;

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

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

f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

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

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

k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
m) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 210 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
d) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy 27 KD-Z 1/2 – Warszawskiej oraz od ulicy Warszawskiej poprzez ciąg pieszo-jezdny 37 KD-X oraz w liniach rozgraniczających ul. Śląskiej, bez możliwości włączenia do ul. Śląskiej – zgodnie z rysunkiem planu;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
c) na terenie znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

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

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,38 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Morskiej i Podjazd, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. Morska 2 / ul. Podjazd 2, 4, 6.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu – do 9,0 m,
- na pozostałym obszarze – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich, dopuszcza się podwyższenie zabudowy o dodatkową kondygnację w dachu stromym,

- dachy płaskie lub strome dwuspadowe nawiązujące wysokością i spadkiem połaci do istniejącego dachu stromego na budynku mieszkalnym przy ul. Morskiej 2 / ul. Podjazd 2, 4, 6;

c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
- zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ul. Morskiej,
- odległości zabudowy od granicy obszaru kolejowego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt. 2;

d) dopuszcza się adaptację wykuszy w budynku, ul. Morska 2 / ul. Podjazd 2, 4, 6 wysuniętych nad teren 26 KD-G 2/2 w obrębie działki 781/62;

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

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

g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

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

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

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

6) WARUKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2;, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 260 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd: dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów, z możliwością ich przebudowy lub przesunięcia, od ulicy 26 KD-G 2/2 – Morskiej / Podjazd;

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

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

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

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,86 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA

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

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Śląskiej i Warszawskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- willa przy ul. Śląskiej 20 wraz z częścią działki nr 800/238 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 27.05.2010 r., nr rejestru: A – 1858);

b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Śląska 12,

ii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 18.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,5; z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b;

b) intensywność, gabaryty i linie zabudowy obiektów zabytkowych – adaptacja obiektów; ewentualne uzupełnienia zabudowy – w dostosowaniu do wymagań właściwego konserwatora zabytków dotyczących obiektów realizowanych w otoczeniu obiektu zabytkowego;

c) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 5 kondygnacji i do 18,0 m,
- w strefie zabudowy wysokiej wskazanej na rysunku planu – do 11 kondygnacji i do 36,0 m,
- dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;

d) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, w przypadku realizacji funkcji parkingowej – nie ustala się;

g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

j) przewidzieć ogólnodostępne ciągi piesze, orientacyjnie wskazane na rysunku planu;

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 360 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°;
d) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy 27 KD-Z 1/2 – Warszawskiej oraz od ulicy Warszawskiej poprzez ciągi pieszo-jezdne 37 KD-X i 38 KD-X oraz w liniach rozgraniczających ul. Śląskiej, bez możliwości włączenia do ul. Śląskiej – zgodnie z rysunkiem planu;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
c) na terenie znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
f) na terenie znajduje się grupowa stacja wymienników c.o. i c.w., oznaczona symbolem C na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę grupowej stacji wymienników c.o. i c.w. lub jej likwidację pod warunkiem przebudowy całej sieci cieplnej na węzły indywidualne w budynkach; w przypadku likwidacji dopuszcza się zmianę przeznaczenie obiektu na cele usługowe;
g) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,94 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Warszawskiej, Śląskiej i Nowogrodzkiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się realizację niezbędnych przejść i przejazdów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz parkingów podziemnych i/lub innych kondygnacji podziemnych wraz z urządzeniami technicznymi z nimi związanymi, pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami podziemnymi i/lub innymi kondygnacjami podziemnymi; dopuszcza się adaptację istniejącego magazynu z możliwością zmiany sposobu jego użytkowania.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

i) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 43,
ii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 32,
iii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 36,
iv) budynek mieszkalny, ul. Śląska 40.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- w pierzei ul. Śląskiej oraz ul. Nowogrodzkiej – 5-6 kondygnacji i do 18,0 m, dopuszcza się tolerancję + 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich,
- w pierzei ul. Warszawskiej oraz ciągu pieszo-jezdnego 38 KD-X – 5 kondygnacji i do 18,0 m,
- dachy płaskie; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;

c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
- obowiązujące linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
- zabudowa pierzejowa wymagana jest wzdłuż ul. Warszawskiej, ul. Nowogrodzkiej i ul. Śląskiej;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki; dla działek narożnych – nie ustala się;
f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 300 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
d) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,93 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu, położonej ulic Warszawskiej, Śląskiej i Nowogrodzkiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się realizację niezbędnych przejść i przejazdów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz parkingów podziemnych i/lub innych kondygnacji podziemnych wraz z urządzeniami technicznymi z nimi związanymi, pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami podziemnymi i/lub innymi kondygnacjami podziemnymi.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 59,
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. Śląska 42,
ii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 50,
iii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 54,
iv) budynek mieszkalny, ul. Warszawska 57.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- w pierzei ul. Śląskiej oraz ul. Nowogrodzkiej – 6-7 kondygnacji i do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich, na działce nr 830/396 dopuszcza się podwyższenie zabudowy w ramach istniejącej liczby kondygnacji,
- w pierzei ul. Warszawskiej – 4-5 kondygnacji i do 18,0 m,
- dachy płaskie;
c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
- zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ul. Śląskiej, ul. Nowogrodzkiej i ul. Warszawskiej;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 300 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
d) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic: 27 KD-Z 1/2 – Warszawskiej oraz 33 KD-D 1/2 – Nowogrodzkiej, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów, z możliwością ich przebudowy lub przesunięcia, od ulicy 26 KD-G 2/2 – Śląskiej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
d) na terenie znajduje się grupowa stacja wymienników c.o. i c.w., oznaczona symbolem C na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę grupowej stacji wymienników c.o. i c.w. lub jej likwidację pod warunkiem przebudowy całej sieci cieplnej na węzły indywidualne w budynkach; w przypadku likwidacji dopuszcza się zmianę przeznaczenie części obiektu na cele usługowe;
e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,27 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Śląskiej i Warszawskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:

i) budynek mieszkalny, ul. Śląska 60,

ii) budynek mieszkalny, ul. Śląska 62.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 4 kondygnacji i do 15,0 m, dopuszcza się tolerancję + 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich,
- dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;

c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- zabudowa pierzejowa wymagana jest wzdłuż ul. Śląskiej; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ul. Warszawskiej oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartału,
- dopuszcza się zabudowę działki nr 315 na granicy z terenem 08 U/MW3 pod warunkiem realizacji zamierzenia budowlanego dla działek 315 i 679/308;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;

f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 350 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu oraz wydzieleń geodezyjnych polegających na regulacji granic nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach

budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 290 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy 27 KD-Z 1/2 – Warszawska; dopuszcza się wykorzystanie istniejącego zjazdu, z możliwością jego przebudowy lub przesunięcia, od ulicy 26 KD-G 2/2 – Śląska;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,29 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi, wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Śląskiej, Witomińskiej i Warszawskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się realizację niezbędnych przejść i przejazdów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz parkingów podziemnych i/lub innych kondygnacji podziemnych wraz z urządzeniami technicznymi z nimi związanymi, pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami podziemnymi i/lub innymi kondygnacjami podziemnymi.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,5;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 5 kondygnacji i do 18,0 m,
- dachy płaskie;
c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- zabudowa pierzejowa wymagana jest na skrzyżowaniu ul. Śląskiej i ul. Witomińskiej; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ul. Warszawskiej,
- dopuszcza się zabudowę działki nr 679/308 na granicy z terenem 07 U/MW2 pod warunkiem realizacji zamierzenia budowlanego dla działek 679/308 i 315;
d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;
f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy,

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

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu oraz wydzieleń geodezyjnych polegających na regulacji granic nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 400 m^2;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic: 27 KD-Z 1/2 – Warszawskiej oraz 31 KD-D 1/2 – Witomińskiej;

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

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

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

e) na terenie znajduje się grupowa stacja wymienników c.o. i c.w., oznaczona symbolem C na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę grupowej stacji wymienników c.o. i c.w. lub jej likwidację pod warunkiem przebudowy całej sieci cieplnej na węzły indywidualne w budynkach; w przypadku likwidacji dopuszcza się zmianę przeznaczenie części obiektu na cele usługowe;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 09**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Śląskiej, Witomińskiej i Warszawskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:

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

i) budynek mieszkalny, ul. Śląska 64.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
   b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
      - 5-6 kondygnacji i do 21,0 m,
      - dachy płaskie;
   c) linie zabudowy:
      - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
      - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulicy Śląskiej;
   d) powierzchnia zabudowy – do 0,72 powierzchni działki budowlanej;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; w przypadku adaptacji funkcji mieszkaniowej – min. 15% powierzchni działki budowlanej;
   f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
   g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
   h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
   i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
   j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu).

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulicy 31 KD-D 1/2 – Witomińskiej;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 10**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,47 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA USŁUGOWA
   a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
   b) na części terenu, położonej wzdłuż ulicy Witomińskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 1,4;
   b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 4 kondygnacji i do 15,0 m,
- dachy płaskie;

c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej – min. 20% powierzchni działki budowlanej;

f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu);
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic: 29 KD-D 1/2 – ul. Poznańskiej oraz 30 KD-D 1/2;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu magistrali ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2;
e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

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

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 11**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 1,08 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu, położonej wzdłuż ulicy Witomińskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 12**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 1,35 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Śląskiej i Białostockiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
c) na terenie sąsiednim 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) przewiduje się realizację Drogi Czerwonej; wybrany wariant drogi (estakada, płytki lub głęboki tunel, w poziomie terenu) nie może pogorszyć warunków zamieszkania na terenie 12 U/MW3 oraz winien w jak największym stopniu zapewniać zachowanie spójności przestrzennej śródmieścia po wschodniej i zachodniej stronie linii kolejowej;
d) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się realizację niezbędnych przejść i przejazdów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz parkingów podziemnych i/lub innych kondygnacji podziemnych wraz z urządzeniami technicznymi z nimi związanymi, pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami podziemnymi i/lub innymi kondygnacjami podziemnymi.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek mieszkalny, ul. Śląska 55.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 6 kondygnacji i do 21,0 m,
- na działce narożnej przy skrzyżowaniu ul. Śląskiej i al. Marszałka J. Piłsudskiego, dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 30,0 m, na powierzchni nie przekraczającej 500 m^2 powierzchni zabudowy,
- w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych, jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
- dachy płaskie; dopuszcza się adaptację istniejącego dachu stromego; formy dachu dominanty architektonicznej nie ustala się;
c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
- zabudowa pierzejowa wymagana jest wzdłuż ul. Śląskiej; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3);
d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej;
f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu);
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°;
d) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy 32 KD-D 1/2 – Białostockiej, dopuszcza się tymczasowy dojazd do czasu realizacji Drogi Czerwonej poprzez teren 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3); dopuszcza się wykorzystanie istniejącego zjazdu indywidualnego, z możliwością jego przebudowy lub przesunięcia, od ulicy 26 KD-G 2/2 – Śląskiej; w przypadku realizacji Drogi Czerwonej należy przewidzieć w liniach rozgraniczających drogi 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) bezkolizyjne dojazdy do działek nr 954/14 oraz 1432/15 od strony ul. Białostockiej – przebieg orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
c) na terenie znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. **KARTA TERENU O NUMERZE 13**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 1,81 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 2,5;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 27,0 m, dopuszcza się tolerancję + 1,0 m, z zastrzeżeniem jak niżej:
i) w pierzei ul. Śląskiej oraz ul. Białostockiej – wysokość elewacji frontowej – 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m,
- dachy płaskie;
c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ul. Śląskiej, ul. Białostockiej oraz terenu 24 ZP,KS;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu oraz wydzieleń geodezyjnych polegających na regulacji granic nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 800 m^2;

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 14**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,77 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Śląskiej i Podolskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją

obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

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

ii) budynek mieszkalny, ul. Podolska 12.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- wysokość zabudowy wewnątrz kwartału zabudowy, w obrębie obowiązujących linii zabudowy określonych na rysunku planu – do 18,0 m,
- w pierzei ul. Śląskiej i ul. Podolskiej – wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulic oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich, wymóg wycofania nie dotyczy środkowej części budynku zlokalizowanego przy ul. Śląskiej 33,
- w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych, jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
- dachy płaskie;

c) linie zabudowy:

- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
- nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
- zabudowa pierzejowa wymagana jest wzdłuż wschodniej części ul. Podolskiej oraz ul. Śląskiej – zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

i) w obrębie działki 1011/180 oraz działki 169 znajdującej się na sąsiednim terenie 17 U, należy zapewnić możliwość awaryjnego przejazdu pomiędzy ul. Śląską a ul. Podolską;

j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
l) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 400 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m; dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o mniejszej szerokości frontu wydzielonych przed uchwaleniem planu, nie mniejszej niż 15,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
d) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic: 34 KD-D 1/2 – Podolskiej, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów, z możliwością ich przebudowy lub przesunięcia, od ulicy 26 KD-G 2/2 – Śląskiej;
b) na terenie znajduje się stacja transformatorowa SN/nn, oznaczona symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 15**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,52 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 3,5;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 27,0 m,
- w strefie lokalizacji zabudowy wysokiej, wskazanej na rysunku planu, dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 42,0 m, na powierzchni nieprzekraczającej 750 m^2 powierzchni zabudowy,
- dachy płaskie; formy dachu dominanty architektonicznej nie ustala się;
c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;
f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń

i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu).

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 34 KD-D 1/2 – Podolskiej;

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

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

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY - nie ustala się.

16. **KARTA TERENU O NUMERZE 16**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,87 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 3,5;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

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

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

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

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

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

v) w strefie lokalizacji zabudowy wysokiej, wskazanej na rysunku planu, dopuszcza się sytuowanie dominant architektonicznych o wysokości do 42,0 m, na powierzchni nieprzekraczającej 750 m^2 powierzchni zabudowy,

- dachy płaskie;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulic Podolskiej i Litewskiej oraz terenów 23 ZP,KD-X i 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3);

d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;
f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 490 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m; dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych o mniejszej szerokości frontu wydzielonych przed uchwaleniem planu, nie mniejszej niż 13,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic: 34 KD-D 1/2 – Podolskiej, 35 KD-D 1/2 – Litewskiej; dopuszcza się tymczasowy dojazd do czasu realizacji Drogi Czerwonej poprzez teren 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3); po realizacji Drogi Czerwonej dojazd do działki nr 384/162 poprzez działki sąsiednie lub od ul. Podolskiej poprzez teren 23 ZP,KD-X;
b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

17. **KARTA TERENU O NUMERZE 17**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 1,08 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) na części terenu, położonej wzdłuż ulicy Śląskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 3,5;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję + 1,0 m, z zastrzeżeniem jak niżej:

i) w pierzei ul. Śląskiej – wysokość elewacji frontowej – do 18,0 m, dopuszcza się tolerancję + 1,0 m,

ii) w strefie lokalizacji zabudowy wysokiej, wskazanej na rysunku planu, dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 42,0 m, na powierzchni nie przekraczającej 750 m^2 powierzchni zabudowy,

- dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 17 U z zabudową na terenie 18 U – w formie nadwieszeń nad ulicą 34 KD-D 1/2 – przy zachowaniu światła przejazdu min. 8,0 m nad poziomem jezdni;

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

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;

f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

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

i) w obrębie działki 169 oraz 1011/180 znajdującej się na sąsiednim terenie 14 U/MW3, należy zapewnić możliwość awaryjnego przejazdu pomiędzy ul. Śląską a ul. Podolską;

j) dopuszcza się realizację podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, w liniach rozgraniczających ulicy Podolskiej, pod warunkiem zapewnienia możliwości realizacji docelowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;

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

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

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

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu);

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 30°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenów własności gminy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

18. **KARTA TERENU O NUMERZE 18**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 0,66 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 4,5;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 27,0 m, z zastrzeżeniem jak niżej:
i) w pierzei ul. Litewskiej – wysokość elewacji frontowej – 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 27,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulic oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/–1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
ii) w pierzei ul. Podolskiej – 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 27,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulic oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/–1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
iii) w pierzei wzdłuż terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) – od 21,0 m do 27,0 m,
iv) w strefie lokalizacji zabudowy wysokiej, wskazanej na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację dominanty o wysokości do 42,0 m, na powierzchni nie przekraczającej 750 m^2 powierzchni zabudowy,
- dachy płaskie;
c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulic Podolskiej i Litewskiej oraz wzdłuż terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3),

- dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 18 U z zabudową na terenie 17 U – w formie nadwieszeń nad ulicą 34 KD-D 1/2 – przy zachowaniu światła przejazdu min. 8,0 m nad poziomem jezdni;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,72 powierzchni działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;
f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
h) dopuszcza się realizację podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, w liniach rozgraniczających ul. Podolskiej, pod warunkiem zapewnienia możliwości realizacji docelowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4;
k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu); dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 500 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic: 34 KD-D 1/2 – Podolskiej oraz 35 KD-D 1/2 – Litewskiej;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-6;
c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

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

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 19**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,66 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
UK/U – USŁUGI KULTURY / ZABUDOWA USŁUGOWA – usługi kultury wraz z usługami towarzyszącymi (jako uzupełnienie funkcji podstawowej)
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

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

i) budynek magazynowy, ul. Śląska 1/7.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 3,5;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

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

i) w pierzei ul. Śląskiej – wysokość elewacji frontowej – 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m, dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 27,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulic oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m,

ii) w strefie lokalizacji zabudowy wysokiej, wskazanej na rysunku planu, dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 42,0 m, na powierzchni nie przekraczającej 750 m^2 powierzchni zabudowy,

- dachy – forma dowolna;

c) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem placu o którym mowa w pkt 5 lit. e;

e) w obrębie linii zabudowy wyznaczonych na terenie 19 UK/U, w rejonie placu do zawracania ul. Podolskiej, należy zrealizować plac ogólnodostępny, oznaczony orientacyjnie na rysunku planu, o powierzchni nie mniejszej niż 800 m^2, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznej ul. Podolskiej oraz dziedziniec wewnętrzny projektowanego zespołu zabudowy; w zagospodarowaniu placu przewidzieć możliwość podjazdu i zawracania autokarów;

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

g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

i) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 19 UK/U jest wyłonienie projektu w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;

j) zabudowę kształtować z uwzględnieniem osi widokowych ul. Batorego i ul. Armii Krajowej, wskazanych na rysunku planu;

k) przewidzieć ogólnodostępne ciągi piesze, orientacyjnie wskazane na rysunku planu, w tym możliwość realizacji tunelu;

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

m) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4; dopuszcza się szyldy i reklamy o zmiennym natężeniu oświetlenia takie jak telebimy, tablice LCD, LED itp.;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 9 lit. b. (ograniczenie nie dotyczy działek geodezyjnych powstałych wskutek wydzieleń przewidzianych ustaleniami planu);

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 34 KD-D 1/2 – Podolskiej;

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

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

d) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 4;
e) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

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

20. **KARTA TERENU O NUMERZE 20**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,04 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) część działki nr 974/233, oznaczona na rysunku planu, wpisana jest do rejestru zabytków jako otoczenie willi przy ul. Śląskiej 20 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 27.05.2010 r., nr rejestru: A – 1858) – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

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

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0 %, nie dotyczy terenu własności gminy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

21. **KARTA TERENU O NUMERZE 21**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy, dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe, nadające przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
d) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.

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

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

22. **KARTA TERENU O NUMERZE 22**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,03 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) na terenie należy wprowadzić zieleń wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody i urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy, dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe, nadające przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
   b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
   c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
   d) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd: w przypadku realizacji Drogi Czerwonej należy przewidzieć w liniach rozgraniczających drogi 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) bezkolizyjny dojazd od strony ul. Białostockiej – przebieg orientacyjnie wskazany na rysunku planu; dopuszcza się tymczasowy dojazd do czasu realizacji Drogi Czerwonej w sposób dotychczasowy – w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

23. **KARTA TERENU O NUMERZE 23**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,23 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP,KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, WYDZIELONY PLAC PUBLICZNY, CIĄG PIESZO-JEZDNY – plac wejściowy do przejścia prowadzącego na peron planowanego przystanku SKM Gdynia Śródmieście z zielenią urządzoną
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) na terenie należy wprowadzić zieleń wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody i urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) w obszarze wskazanym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych i do 9,0 m; warunkiem realizacji zabudowy na terenie 23 ZP/KD-X jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu dla całego terenu 23 ZP/KD-X, zapewniającego realizację spójnej koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
   b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni terenu;

c) w przekroju placu uwzględnić główną trasą rowerową ze szczególnym uwzględnieniem dostępności rowerowej do przejścia pieszo-rowerowego bezkolizyjnego względem torów kolejowych i Drogi Czerwonej – orientacyjnie wskazanego na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym);
d) po realizacji Drogi Czerwonej przez teren należy przewidzieć dojazd do terenu 16 U – orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
f) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy 34 KD-D 1/2 – Podolskiej;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY
a) do czasu realizacji Drogi Czerwonej dopuszcza się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu jako parking naziemny z możliwością przejazdu do terenu 25 KD-G 2/2 (KD-GP 2/3) – obszar f.

24. **KARTA TERENU O NUMERZE 24**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,56 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP,KS – ZIELEŃ URZĄDZONA, TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking naziemny z zielenią urządzoną
a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa usługowa.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) na terenie należy wprowadzić zieleń wysoką wraz z towarzyszącą małą architekturą;
b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni terenu;
b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
c) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2, 3 i 4.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulicy 32 KD-D 1/2 – Białostockiej;
b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady § 10 ust. 2 pkt 2;
c) na terenie ustala się przebieg planowanych kolektorów kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej o istotnym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji; należy ustanowić stosowną służebność umożliwiającą ich realizację oraz eksploatację. W strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej zakazuje się działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację kolektorów. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie i szczegółowy przebieg kolektorów należy uzgodnić z gestorem sieci – zmiana lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej – wskazanej informacyjnie na rysunku planu;
d) na terenie ustala się lokalizację urządzeń do opóźniania odpływu wód opadowych znajdujących się w strefie oznaczonej symbolem K na rysunku planu; ich zasadność i szczegółowa lokalizacja może zostać zmieniona stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z gestorem sieci;

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

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

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

25. **KARTA TERENU O NUMERZE 25**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

1) POWIERZCHNIA – 2,77 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

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

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

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

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

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

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

7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

8) INNE ZAPISY:

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

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

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

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

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

26. **KARTA TERENU O NUMERZE 26**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 7,20 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-G 2/2 – ULICA GŁÓWNA – ul. Śląska / ul. Morska / ul. Podjazd
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- obiekty kolejowe o walorach kulturowych:
i) tunel dworcowy (fragment).
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) min. 35,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) przez teren przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV łączących stację transformatorową Gdynia Południe – poza granicami planu – z planowaną stacją GPZ 110/15 kV w rejonie ulic Hryniewickiego/Śledziowej – poza granicami planu;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
a) w przekroju ulicy uwzględnić główne trasy rowerowe – orientacyjnie wskazane na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie tras ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);
b) dopuszcza się adaptację wykuszy w budynku, ul. Morska 2 / ul. Podjazd 2, 4, 6, zlokalizowanym na terenie przyległym 03 MW3,U, wysuniętych nad teren 26 KD-G 2/2 w obrębie działki 781/62;
c) część terenu znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
e) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

27. **KARTA TERENU O NUMERZE 27**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 2,37 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Warszawska
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 18,0 m, za wyjątkiem fragmentu na wysokości budynku nr 41 – adaptacja szerokości 14,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) przez teren przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV łączących stację transformatorową Gdynia Południe – poza granicami planu – z planowaną stacją GPZ 110/15 kV w rejonie ulic Hryniewickiego/Śledziowej – poza granicami planu;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) do czasu realizacji docelowego układu drogowego dopuszcza się w rejonie skrzyżowania ul. Morskiej i ul. Warszawskiej tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu jako parking naziemny wraz z zielenią towarzyszącą;
   b) w przekroju ulicy uwzględnić główne trasy rowerowe – orientacyjnie wskazane na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie tras ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);
   c) część terenu znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
   d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

28. **KARTA TERENU O NUMERZE 28**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Witomińska
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
   b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) min. 17,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) przez teren przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV łączących stację transformatorową Gdynia Południe – poza granicami planu – z planowaną stacją GPZ 110/15 kV w rejonie ulic Hryniewickiego/Śledziowej – poza granicami planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) w przekroju ulicy uwzględnić główną trasę rowerową – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie trasy ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);
   b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

29. **KARTA TERENU O NUMERZE 29**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Poznańska
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pas drogowy znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

30. **KARTA TERENU O NUMERZE 30**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,19 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) min. 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) przez teren przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV łączących stację transformatorową Gdynia Południe – poza granicami planu – z planowaną stacją GPZ 110/15 kV w rejonie ulic Hryniewickiego/Śledziowej – poza granicami planu;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
8) INNE ZAPISY
a) w przekroju ulicy uwzględnić główną trasę rowerową;
b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

31. **KARTA TERENU O NUMERZE 31**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,08 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Witomińska
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) min.13,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
b) ulica zakończona placem do zawracania (bez powiązania drogowego z ul. Śląską – dopuszcza się połączenie piesze).
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) w obszarze planu przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV łączących stację transformatorową Gdynia Południe – poza granicami planu – z planowaną stacją GPZ 110/15 kV w rejonie ulic Hryniewickiego/Śledziowej – poza granicami planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

32. **KARTA TERENU O NUMERZE 32**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

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

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

33. **KARTA TERENU O NUMERZE 33**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

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

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

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

34. **KARTA TERENU O NUMERZE 34**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004

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

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

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

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

35. **KARTA TERENU O NUMERZE 35**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,06 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Litewska
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) min. 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
a) do czasu realizacji Drogi Czerwonej dopuszcza się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania części działki nr 845/152 jako tereny zabudowy usługowej w powiązaniu z sąsiadującą zabudową usługową;
b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
c) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

36. **KARTA TERENU O NUMERZE 36**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Wolności – plac wejściowy do tunelu prowadzącego do Dworca Gdynia Główna
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) na terenie należy wprowadzić zieleń wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody i urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) min. 18,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
a) dopuszcza się przebudowę lub realizację nowej uzupełniającej zabudowy usługowej o wysokości do 24,0 m n.p.m.; szczegółową lokalizację budynku należy ustalić na etapie konkursu, o którym mowa w ppkt d; zaleca się urządzenie ogólnodostępnych terenów zielonych na dachu budynku;
b) dopuszcza się przebudowę lub realizację nowych schodów i pochylni, których szczegółową lokalizację i gabaryty należy ustalić na etapie konkursu, o którym mowa w ppkt. d;
c) przez teren 36 KD-D 1/2 przewidzieć dojazd zaopatrzeniowy do usług znajdujących się w parterach budynków na terenach 01 U/MW3 oraz 02 U/MW3;
d) działania inwestycyjne na terenie 36 KD-D 1/2 mające wpływ na wygląd przestrzeni publicznych, powinny być realizowane w oparciu o projekt zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniający realizację spójnie kompozycyjne zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;

e) w przekroju placu uwzględnić główną trasę rowerową ze szczególnym uwzględnieniem dostępności rowerowej do tunelu – orientacyjnie wskazaną na rysunku planu (szczegółowe usytuowanie tras ustalone zostanie w projekcie budowlanym ulicy);
f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
g) część terenu znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

37. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 37-38**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA
a) 37 KD-X – 0,08 ha
b) 38 KD-X – 0,03 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
37 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY
38 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie 38 KD-X część działki nr 974/233, oznaczona na rysunku planu, wpisana jest do rejestru zabytków jako otoczenie willi przy ul. Śląskiej 20 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 27.05.2010 r., nr rejestru: A – 1858) – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla terenu 37 KD-X – min. 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
b) dla terenu 38 KD-X – min. 7,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
8) INNE ZAPISY
a) przez teren 37 KD-X należy przewidzieć dojazd do terenów 02 U/MW3 oraz 04 MW3,U bez możliwości włączenia do ul. Śląskiej – orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
b) przez teren 38 KD-X należy przewidzieć dojazd do terenu 04 MW3,U bez możliwości włączenia do ul. Śląskiej – orientacyjnie wskazany na rysunku planu;
c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

38. **KARTA TERENU O NUMERZE 39**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1004
1) POWIERZCHNIA – 9,58 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KK – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2:
- obiekty kolejowe o walorach kulturowych:
i) tunel dworcowy (fragment),
ii) wiadukt kolejowy, al. Marszałka J. Piłsudskiego (przy węźle F. Cegielskiej),
iii) wiadukt kolejowy, ul. Podjazd.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) przewiduje się budowę przystanku SKM Gdynia Śródmieście; przewidzieć realizację bezkolizyjnych przejść pieszo-rowerowych orientacyjnie wskazanych na rysunku planu, a także innych niezbędnych elementów związanych z przystankiem SKM Gdynia Śródmieście; w przypadku realizacji przejść w formie tuneli dopuszcza się lokalizację całorocznych obiektów handlowo-usługowych za zgodą właściwego zarządcy;
b) dopuszcza się realizację bezkolizyjnych przejść pieszo-rowerowych w innych orientacyjnie wskazanych na rysunku planu lokalizacjach; w przypadku realizacji przejść w formie tuneli dopuszcza się lokalizację całorocznych obiektów handlowo-usługowych za zgodą właściwego zarządcy;
c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) na terenie występują ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu głównej magistrali wodociągowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 1;
   b) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2 oraz pkt 3;
   c) na terenie występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY
   a) przez teren 39 KK przebiegają w sposób bezkolizyjny w stosunku do torów i peronów kolejowych drogi główne: ul. Podjazd oraz al. Marszałka J. Piłsudskiego;
   b) dopuszcza się przeprowadzenie Drogi Czerwonej przez teren 39 KK w sposób bezkolizyjny w stosunku do torów i peronów kolejowych;
   c) część terenu znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej i Podolskiej, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) obowiązujące linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
5) obowiązujące linie zabudowy na poziomie parteru;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru;
8) obszary o odmiennym sposobie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
9) obszary lokalizacji zabudowy wysokiej do wysokości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi, tworzącej dominantę przestrzenną;
10) obszary lokalizacji zabudowy niskiej (wysokości zabudowy określone w kartach terenów);
11) rejon lokalizacji placów ogólnodostępnych w obrębie terenów zabudowy;
12) ciągi usługowe w parterach;
13) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A;
14) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B;
15) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C;
16) obiekty objęte ochroną konserwatorską – obiekty kolejowe o walorach kulturowych;
17) projektowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
18) obszary wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej;
19) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
20) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
21) wjazdy do kwartałów zabudowy oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartałów: istniejące do zachowania / projektowane (wskazane orientacyjnie);

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

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

§ 15

1. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 16

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski


Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/657/13
Rady Miasta Gdyni
z dnia 26 czerwca 2013 r.

1004

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY DZIAŁKI LEŚNE W GDYNI, REJON ULIC ŚLĄSKIEJ I PODOLSKIEJ

RYSUNEK PLANU, SKALA 1 : 1000

0 50 100 200 300 400



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R.

LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA
- centrum miasta - tereny wielofunkcyjne
- kierunki rozwoju centrum miasta
- zespoły handlowo - usługowe adresowane do mieszkańców kilku dzielnic
- ciągi wielofunkcyjne
- główne przestrzenie publiczne

STREFY FUNKCJONALNE
- strefa śródmieścia

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA
- tereny leśne w granicach Gdyni
- tereny zieleni urządzonej (parki, bulwary, skwery) - PBC min. 90%

STRUKTURA FUNKCJONALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
- UC – tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m2
- U – tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m2
- UA – tereny usług publicznych - usługi administracji
- UO – tereny usług publicznych - usługi oświaty
- UN – tereny usług publicznych - usługi nauki

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- M1 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M2 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- M3 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze centrum

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- IW – tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę
- IE – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych - GPZ

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
(przedstawione na rysunku schematy projektowanych węzłów mają charakter poglądowy i nie należy uznawać ich za przesądzony)
- drogi główne - klasy GP, G (linią przerywaną oznaczono przebieg tunelowy)
- drogi zbiorcze - klasy Z
- ważniejsze drogi lokalne - klasy L
- Hanzeatycka Trasa Rowerowa R-10
- ważniejsze lokalne trasy i ścieżki rowerowe
- linie kolejowe
- przystanki SKM / kolei metropolitalnej / przystanki lekkiego środka transportu szynowego
- tereny węzłów integracyjnych
- P+R – program węzła : "Park & Ride"
- P+G – program węzła : "Park & Go"
- A – program węzła zintegrowania środków transportu szynowego z autobusami / trolejbusami

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY
- Trójmiejski Park Krajobrazowy
- główny zbiornik wód podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy
- obszar ochronny GZWP nr 110

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW
- obszary wpisane do rejestru zabytków

TERENY ZAMKNIĘTE
- tereny zamknięte kolejowe

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM
- granice miasta Gdyni
- granice dzielnic miasta Gdyni
- granica obszaru objętego planem miejscowym

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- 01 MN3 – SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
- MW3 – ZABUDOWA WIELORODZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- UK – USŁUGI KULTURY

TERENY ZIELENI I WÓD
- ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI
- KD-GP j/p – DROGI I ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KD-G j/p – DROGI I ULICE GŁÓWNE
- KD-Z j/p – DROGI I ULICE ZBIORCZE
- KD-L j/p – DROGI I ULICE LOKALNE
- KD-D j/p – DROGI I ULICE DOJAZDOWE
- KD-X – WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE I ROWEROWE
- KS – TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- KK – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- G – TERENY URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA
- C – TERENY URZĄDZEŃ CIEPŁOWNICTWA
- E – TERENY URZĄDZEŃ ELEKTOENERGETYCZNYCH

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY / OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ
- OBOWIAZUJACE LINIE ZABUDOWY NA POZIOMIE PARTERU
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY / NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY NA POZIOMIE PARTERU
- a | b – OBSZARY O ODMIENNYM SPOSOBIE TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU
- OBSZARY LOKALIZACJI ZABUDOWY WYSOKIEJ DO WYSOKOŚCI ZGODNEJ Z USTALENIAMI SZCZEGÓŁOWYMI, TWORZĄCEJ DOMINANTĘ PRZESTRZENNĄ
- OBSZARY LOKALIZACJI ZABUDOWY NISKIEJ (WYSOKOŚCI ZABUDOWY OKREŚLONE W KARTACH TERENÓW)
- REJON LOKALIZACJI PLACÓW OGÓLNODOSTĘPNYCH W OBRĘBIE TERENÓW ZABUDOWY
- CIĄGI USŁUGOWE W PARTERACH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA A; OBIEKTY O WYSOKICH WALORACH KULTUROWYCH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B; OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C; OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCEŃ
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - OBIEKTY KOLEJOWE O WALORACH KULTUROWYCH
- PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWEJ
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE POZA ULICAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- WJAZDY DO KWARTAŁÓW ZABUDOWY ORAZ DROGI KOMUNIKACJI WEWNĄTRZ KWARTAŁÓW: ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA / PROJEKTOWANE (WSKAZANE ORIENTACYJNIE)
- PRZEJŚCIA CIĄGÓW PIESZYCH I/LUB TRAS ROWEROWYCH BEZKOLIZYJNE Z UKŁADEM DROGOWYM I/LUB KOLEJOWYM (WSKAZANE ORIENTACYJNIE)

INFORMACJE

- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICE OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA OBSZARU OCHRONNEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 110
- K, C, W, G – GRANICE STREF OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD INNYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ISTNIEJĄCEJ / PROJEKTOWANEJ; K - KANALIZACJI DESZCZOWEJ / SANITARNEJ; C - KANAŁU MAGISTRALI CIEPLNEJ; W - GŁÓWNEJ MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ; G - GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- SKM/PKM – ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW SKM ŚRÓDMIEŚCIE I PKM WZGÓRZE ŚW. MAKSYMILIANA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ZALECENIA

- OSIE WIDOKOWE
- KORYTARZE WIDOKOWE
- PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE
- PROPONOWANE CZĘŚCI KWARTAŁÓW, DLA KTÓRYCH ZASADNE JEST WSPÓLNE ROZWIĄZYWANIE PROBLEMÓW PARKINGOWYCH, PLACYKÓW GOSPODARCZYCH, TERENÓW WYPOCZYNKOWYCH

WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

A	B	1	2	3	4	5
01	U/MW3	ok. 0,31 ha	-	0,60/ 0,72	15%	patrz k.t.
02	U/MW3	ok. 0,79 ha	-	0,60/ 0,72	15%	patrz k.t.
03	MW3,U	ok. 0,38 ha	-	0,60	20%	patrz k.t.
04	MW3,U	ok. 0,86 ha	2,5	w obr. linii zab.	25%	18/36 m
05	U/MW3	ok. 0,94 ha	-	0,60/ 0,72	10%/ -	18 m
06	U/MW3	ok. 0,93 ha	-	0,60/ 0,72	15%/ -	18/21 m
07	U/MW2	ok. 0,27 ha	-	0,50	15%	15 m
08	U/MW3	ok. 0,29 ha	2,5	w obr. linii zab.	15%	18 m
09	U	ok. 0,07 ha	-	0,72	-/ 15%	21 m
10	MW2,U	ok. 0,47 ha	1,4	0,40	20%/ 30%	15 m
11	MW3,U	ok. 1,08 ha	1,4	w obr. linii zab.	30%	18 m
12	U/MW3	ok. 1,35 ha	-	0,50	20%	21/30 m
13	U	ok. 1,81 ha	2,5	0,50	20%	21/27 m
14	U/MW3	ok. 0,77 ha	-	0,60	20%	patrz k.t.
15	U	ok. 0,52 ha	3,5	w obr. linii zab.	15%	27/42 m
16	U	ok. 0,87 ha	3,5	0,60	15%	patrz k.t.
17	U	ok. 1,08 ha	3,5	0,60	15%	patrz k.t.
18	U	ok. 0,66 ha	4,5	0,72	15%	patrz k.t.
19	UK/U	ok. 0,66 ha	3,5	w obr. linii zab.	20%	patrz k.t.
20	ZP	ok. 0,04 ha	-	-	80%	-
21	ZP	ok. 0,15 ha	-	-	80%	-
22	ZP	ok. 0,03 ha	-	-	80%	-
23	ZP,KD-X	ok. 0,23 ha	-	-	20%	9 m
24	ZP,KS	0,56 ha	-	-	20%	-

- A NUMER TERENU
- B PRZEZNACZENIE TERENU
- 1 POWIERZCHNIA TERENU
- 2 MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTESYWNOŚCI ZABUDOWY
- 3 MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
- 4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- 5 MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI
ul. T. Wendy 7/9, 81-341 Gdynia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY DZIAŁKI LEŚNE W GDYNI, REJON ULIC ŚLĄSKIEJ I PODOLSKIEJ

NAZWA RYSUNKU	PROJEKT PLANU
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Iwona Markešić, POIU nr G-246/2008
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Barbara Marchwicka; mgr inż. arch. Anna Borzyszkowska; mgr Łukasz Nowak
KOMUNIKACJA	mgr inż. Urszula Frąckiewicz-Heidrich; mgr inż. Maciej Jendryczka
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Elżbieta Pieśla, upr. nr 255/69; inż. Danuta Stojaczyk; mgr inż. Anna Obruszewska, POM/0247/POOS/09
ELEKTROENERGETYKA	inż. Tomasz Kuczyński
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sągin; mgr Paweł Janowski
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński, upr. urbanistyczne nr 1662, POIU nr G 151/2002
PLAN NR 1004	czerwiec 2013 — SKALA 1:1000 — NR RYS. 1