UCHWAŁA NR III/52/10
Rady Miasta Gdyni
z dnia 22 grudnia 2010 roku

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II

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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami[2]) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II, oznaczoną numerem ewidencyjnym 1101z, obejmującą obszar o powierzchni 6,58 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż ul. Hryniewickiego,
- od wschodu – wzdłuż Nabrzeża Prezydenta,
- od południa – wzdłuż al. Jana Pawła II i Skweru Kościuszki,
- od zachodu – wzdłuż ul. Waszyngtona,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 11 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 11 oraz przeznaczenie terenów od 01 do 10 oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
   a) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**
2) Tereny zabudowy usługowej:
   a) **U – Zabudowa usługowa**
      Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, 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**
   c) **UT – Usługi turystyki**
      Usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii.
   d) **UM – Usługi turystyki morskiej**

---

[1] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone 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.

[2] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 roku, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku, Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 roku, Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871.

3) Tereny zieleni:
   a) **ZP – Zieleń urządzona**
4) Tereny komunikacji:
   a) **KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
   b) **KD-L j/p – Drogi i ulice publiczne lokalne (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
   c) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**
   d) **KDW – Drogi wewnętrzne**

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: naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.

3. Funkcja wyłączona jest to sposób użytkowania niepożądany na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczony.

4. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony zapisami określającymi funkcje wyłączone, zawartymi w karcie danego terenu w § 13.

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

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
1) ochrona walorów krajobrazowych i widokowych poprzez kształtowanie niezabudowanej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej wzdłuż nabrzeży i na kierunkach głównych otwarć widokowych;
2) uzyskanie spójnego zespołu przestrzennego ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, tworzącego istotny element większego założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
3) kształtowanie przestrzeni publicznych, w tym ulic, ciągów pieszych i placów, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
4) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności.

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) południowa część obszaru objętego planem położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A – 1815 decyzją PWKZ.R.4190-14/2257-2/2007

Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21 września 2007 r. (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);

2) na obszarze objętym planem znajduje się Krzyż Rybacki im. Tadeusza Wendy, wpisany do rejestru zabytków ruchomych pod numerem B – 372 decyzją PWKZ.R.4190/1692/2006 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 7 marca 2006 r. (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);

3) na części obszaru objętego planem, położonej na północ od granic historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące ustalenia:
   a) ścisła ochrona istniejącego układu przestrzennego Mola Południowego wraz z Basenem Prezydenta – zachowanie linii zasadniczego nabrzeża basenu;
   b) działania przestrzenne zmierzające do stworzenia u nasady Mola Południowego, po obu stronach zachodniego odcinka al. Jana Pawła II prestiżowego zespołu przestrzennego o funkcjach ponadlokalnych; obszar planu stanowi fragment najcenniejszego terenu Gdyni predestynowanego dla funkcji kulturowych (muzeum, galeria sztuki, galeria morska, centrum kongresowe) oraz turystyczno-krajoznawczych związanych z morzem;
   c) ustala się wymóg kształtowania architektury nowoprojektowanej zabudowy tak, by harmonizowała z modernistyczną architekturą Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
   d) zamierzenia inwestycyjne mające wpływ na wygląd ogólnodostępnych przestrzeni publicznych powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3, a projektowane obiekty usytuowane w obrębie w tych przestrzeni, w pierzejach ulic i placów lub na dachach budynków powinny być przedstawione w ujęciach perspektywicznych oraz w razie potrzeby w panoramach od strony morza i głównych przestrzeni publicznych;
   e) projekty zagospodarowania terenu oraz projekty budowlane należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków;

4) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu przebiegu linii dawnego brzegu morskiego (oznaczonego na rysunku planu).

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;
   b) promenadę wzdłuż nabrzeża Basenu Prezydenta;
   c) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej – poszerzenie Skweru Kościuszki /al. Jana Pawła II;

2) na obszarze objętym planem ustala się następujący uzupełniający układ przestrzeni ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu:
   a) poziom „-1" – który tworzą: pochylnia z drogi wewnętrznej 09 KDW prowadząca do podziemnego placu dostaw oraz podziemny plac dostaw zlokalizowany na terenie 10 KDW, który w razie potrzeby może być poszerzony na tereny 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U (orientacyjna rzędna poziomu „-1": ok. – 0,60 m poniżej poziomu morza);
   b) poziom „0" – obejmujący drogę wewnętrzną 10 KDW, plac ogólnodostępny i przejścia na terenach 01 UK,UT/U i 04 UT/U z otwarciem na Basen Prezydenta; rzędna poziomu „0" znajduje się na wysokości ok. 2,55 m n.p.m.;
   c) poziom „+1" – obejmujący plac ogólnodostępny otwarty na Basen Prezydenta oraz dojścia piesze do placu - od ulicy wewnętrznej 10 KDW, od ul. Hryniewickiego i od strony nabrzeża (dojścia zakończone schodami terenowymi); rzędna poziomu „+1" znajduje się na wysokości ok. 5,20 m n.p.m.;

Dopuszcza się zmianę przyjętych rzędnych poszczególnych poziomów ±1,00 m (pod warunkiem zapewnienia zgodności rzędnych na sąsiednich terenach). Dopuszcza się zmianę układu przestrzeni ogólnodostępnych na terenie 04 UT/U pod warunkiem zachowania ich powierzchni i właściwej aranżacji placu pomiędzy istniejącym zespołem Sea Towers a projektowaną zabudową na terenie 04 UT/U;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych;
   b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości śródmieścia Gdyni; należy także przewidzieć elementy małej architektury wodnej – nawilżające i oczyszczające powietrze - typu fontanna, kaskada, ciek wodny; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
   c) w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 3 lit. b; forma i lokalizacja elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętymi w tym zakresie zasadami dla terenu śródmieścia Gdyni oraz z przyjętym systemem informacji miejskiej;
   d) w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich oraz w uzupełniającym układzie przestrzeni ogólnodostępnych dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę) stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych; obiekty sezonowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości;
   e) 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 miejskich, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków lub przestrzeni publicznych;
   f) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów; wymóg ten nie dotyczy budowy nowych schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii rozgraniczającej terenu 04 UT/U na zakończeniu ulicy 10 KDW; dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących lub budowę nowych schodów lub pochylni służących ochronie przeciwpożarowej;
   g) zagospodarowanie terenów publicznych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
   h) projekty zabudowy i zagospodarowania terenów 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U, w tym propozycje ewentualnych podziałów geodezyjnych tych terenów, należy wyłonić w drodze konkursów realizacyjnych architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; w składach sądów konkursowych należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę – w liczbie zapewniającej Gminie Gdynia co najmniej 50 % głosów rozstrzygających; warunki konkursu podlegają zatwierdzeniu przez sąd konkursowy; założenia przestrzenne konkursów dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego – z uwzględnieniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych; wyłonione projekty muszą uwzględniać uwarunkowania krajobrazu i otoczenia oraz uzyskać akceptację właściwych służb ochrony zabytków (zgodnie z przepisami, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1);
   i) układ zabudowy na terenie 03 U/MW3 winien nawiązywać do idei koncepcji projektowej wyłonionej w drodze konkursu urbanistyczno – architektonicznego, polegającej na

ukształtowaniu bryły budynku wysokościowego w formie dwóch części wieżowych połączonych z zachowaniem prześwitu w zabudowie widocznego m.in. z Mola Południowego;

j) działania inwestycyjne mające wpływ na wygląd najważniejszych przestrzeni publicznych śródmieścia Gdyni, obejmujących tereny zieleni w otoczeniu Skweru Kościuszki / al. Jana Pawła II (teren 05 ZP,KD-X), promenadę wzdłuż Nabrzeża Prezydenta (teren 06 UM) powinny być realizowane w oparciu o projekty zabudowy i zagospodarowania terenów wyłonione w drodze konkursów architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury, instalacji masztów flagowych itp.;

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

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

1) zasady ogólne:
   a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
   b) w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
   c) 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;
   f) wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD od strony ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II;
   g) umieszczenie reklamy 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;
   h) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;

2) zasady szczegółowe:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
      - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową), na ścianach szczytowych pozbawionych okien oraz nad budynkami do wysokości 3,00 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
      - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,00 m, służących jako nośnik flagi;
   b) tereny komunikacji:
      - 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, promenady nadwodne, wskazane w planie przejścia publiczne oraz główne wypoczynkowe wnętrza kwartałów zabudowy powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.

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

§ 7

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

§ 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) wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem przebiega granica portu morskiego w Gdyni, wskazana na rysunku planu. Przebieg granic określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 stycznia 2003 roku w sprawie ustalenia granic portu morskiego w Gdyni od strony lądu;

2) na obszarze objętym planem, w północnej części Nabrzeża Prezydenta, przebiegają granice przystani morskiej „Dalmor", wskazane na rysunku planu. Przebieg granic określa zarządzenie nr 8 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 5 września 2003 r. w sprawie określenia granicy lądowej dla morskiej przystani „Dalmor" w Gdyni;
Na terenie portów morskich i przystani obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich, dotyczące ich organizacji i funkcjonowania. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem administracji morskiej;

3) obszar objęty planem znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego. Na rysunku planu wskazano granice pasa technicznego przebiegające w odległości 12,0 m od krawędzi Nabrzeża Prezydenta, pozostały obszar objęty planem leży w pasie ochronnym - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie określenia minimalnej i maksymalnej szerokości pasa technicznego i ochronnego oraz sposobu wyznaczania ich granic. W pasie nadbrzeżnym, obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem administracji morskiej;
Obszar pasa nadbrzeżnego w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią. Konieczne jest uzyskanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego zwalniającej z zakazów określonych w art. 82 ust. 2 ustawy Prawo wodne. W obszarze pasa technicznego należy zapewnić dostęp służbom właściwego terytorialnie organu administracji morskiej. Niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód morskich do rzędnej +2,5 m n.p.m.;

4) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy, przewidzianego do realizacji zadań ochrony ze względu na położenie na zbiornikach wód podziemnych. Granice zbiornika i obszaru ochronnego określa decyzja Ministra Środowiska nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 z dn. 08.06.2000 r.;
Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń;

5) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ul. Waszyngtona występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców (L_{DWN} 65 dB, L_N 55 dB);
W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony ul. Waszyngtona, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia

przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, zieleń izolacyjną itp.);
Lokalizowanie zabudowy chronionej przed hałasem (w tym zabudowy mieszkaniowej) w rejonie potencjalnych przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu jest możliwe jedynie pod warunkiem zastosowania rozwiązań techniczno-przestrzennych zapewniających standardy jakości środowiska odpowiednie dla projektowanej zabudowy (np. poprzez ekranujący układ zabudowy usługowej, która ograniczy rozprzestrzenianie się hałasu i umożliwi lokalizowanie zabudowy chronionej w strefach cichych);

6) na obszarze objętym planem występuje teren zamknięty, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Na rysunku planu pokazano granice tego terenu.

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

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym planem określono w kartach poszczególnych terenów w § 13.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) układ uliczny bezpośrednio przylegający do obszaru objętego planem tworzą ulice zbiorcze: Waszyngtona i al. Jana Pawła II/Skwer Kościuszki oraz ulica lokalna Hryniewickiego; obszar powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. Waszyngtona, oraz planowane jej przedłużenie i planowaną ul. Nową Węglową (ulice zbiorcze);
2) planowane zagospodarowanie obszaru objętego planem i obszarów sąsiadujących od strony północnej będzie wymagać sukcesywnej przebudowy układu ulicznego Śródmieścia:
   a) przebudowy ul. Waszyngtona na odcinku od ul. Hryniewickiego – ul. Derdowskiego do ul. Pułaskiego – drogi wewnętrznej 10 KDW, przebudowy skrzyżowań ul. Waszyngtona – ul. Derdowskiego – ul. Hryniewickiego, ul. Waszyngtona – ul. Pułaskiego – droga wewnętrzna 10 KDW oraz instalacji sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu ul. Waszyngtona – ul. Derdowskiego – ul. Hryniewickiego;
   b) przedłużenia ul. Waszyngtona do ul. Węglowej i zmiany przekroju do dwóch jezdni po dwa pasy ruchu (Z 2/2);
   c) budowy ul. Nowej Węglowej wyprowadzającej ruch ze Śródmieścia w kierunku ul. Janka Wiśniewskiego – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu (Z 2/2);

   Realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;
   Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, związanych z realizacją poszczególnych etapów zabudowy na obszarze objętym planem, zostanie określony na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji pozostałych inwestycji w analizowanym obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;
3) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
   a) przebudowa ul. Waszyngtona oraz skrzyżowań ul. Waszyngtona z ul. Derdowskiego – ul. Hryniewickiego, z ul. Pułaskiego – drogą wewnętrzną 10 KDW i ze Skwerem Kościuszki;
   b) budowa ulic wewnętrznych – 09 KDW i 10 KDW;
   c) budowa i urządzanie ścieżki rowerowej – Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10, biegnącej wzdłuż ul. Waszyngtona;
   d) budowa i urządzanie ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu poza wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi;
   e) budowa parkingów zbiorczych w obrębie terenów zabudowy;
4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej i dla nowoprojektowanej zabudowy usług handlu, gastronomii,

usług hotelarskich, biur:
- 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, przy czym min. 20 % wymaganych miejsc postojowych powinno być urządzonych jako miejsca ogólnodostępne,
- 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur;

b) dla nowoprojektowanej zabudowy usług kultury liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
c) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
d) w obrębie terenu 02 U/MW3 ustala się obowiązek realizacji całodobowego parkingu ogólnodostępnego – dla obsługi centrum kultury na terenie 01 UK,UT/U – o wielkości 96 miejsc parkingowych (ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą z programu usługowo-mieszkaniowego planowanego na terenie 02 U/MW3); obowiązek ten nie dotyczy sytuacji, gdy na terenie 01 UK,UT/U zostanie zapewniona pełna, wymagana liczba miejsc postojowych wynikająca z programu usługowego planowanego na tym terenie lub w przypadku realizacji parkingu podziemnego pod Skwerem Kościuszki/al. Jana Pawła II;
e) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących kilka lub wszystkie nieruchomości w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi; dopuszcza się wyprzedzającą realizację części potrzeb parkingowych wynikających z programu terenu 01 UK,UT/U na terenie 02 U/MW3; dopuszcza się realizację do 20 % potrzeb parkingowych wynikających z programu terenu 04 UT/U na terenie 02 U/MW3;

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

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

1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej (konieczna przebudowa istniejącego rurociągu w ul. Waszyngtona);
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
   a) do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
   b) warunkiem przejęcia zwiększonej ilości ścieków z obszaru objętego planem, przekraczającej możliwości wydajnościowe istniejącej przepompowni położonej na terenie oznaczonym symbolem 02 U/MW3, jest modernizacja przepompowni w zakresie wydajności wraz z przebudową części nadziemnej lub wyprzedzająca realizacja nowej przepompowni, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego;
3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
   a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo systemami lokalnymi; wody opadowe z dachów mogą być rozsączane do gruntu w granicach własnej działki lub retencjonowane do późniejszego wykorzystania;
   b) przed wprowadzeniem wód opadowych z projektowanych dróg dojazdowych i utwardzonych placów do odbiornika, należy je podczyścić w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych;
   c) przez obszar objętym planem przebiega istniejący kolektor deszczowy odprowadzający ścieki deszczowe z terenów śródmieścia – przechodzący przez tereny 01 UK,UT/U, 04 UT/U i 10 KDW; warunkiem realizacji nowej zabudowy na trasie kolektora jest przebudowa układu kanalizacji deszczowej;
   d) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenach 01 UK,UT/U i 02 U/MW3 jest budowa nowego kolektora deszczowego w ulicach Waszyngtona i Hryniewickiego na warunkach określonych przez gestora sieci;
4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
   a) ustala się realizację wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektroenergetyczną projektowanych obiektów budowlanych; ostateczną liczbę, szczegółową lokalizację oraz typ stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
   b) w obszarze objętym planem przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV, w związku z planowaną realizacją stacji transformatorowej GPZ 110/15 kV poza obszarem

objętym planem – na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego;

5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej śr.c.; dopuszcza się likwidację istniejącej stacji redukcyjno - pomiarowej II° wraz z dwoma gazociągami n.c lub zmianę jej lokalizacji poza obszar objęty planem (w granice terenu właściciela stacji – Hotelu Gdynia);
6) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub innych nieemisyjnych źródeł ciepła (zaleca się wykorzystanie energii słonecznej i ciepła wody morskiej do ogrzewania i chłodzenia lokalizowanych obiektów);
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej (konieczna przebudowa i rozbudowa sieci);
8) gospodarka odpadami: selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku; zaleca się realizację podciśnieniowego systemu selektywnej zbiórki i usuwania odpadów;
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.

§ 11

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

§ 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; w przypadku działek geodezyjnych przeciętych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, za powierzchnię działki budowlanej należy przyjmować jedynie powierzchnię znajdującą się na obszarze jednego terenu - właściwego dla projektowanej zabudowy;
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; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
   b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku;
   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) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
   c) budynki sytuowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie muszą tworzyć zabudowy zwartej, przerwy w zabudowie są dopuszczalne, a w niektórych wypadkach są wymagane warunkami

technicznymi lub zapisami w karcie terenu;

d) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (także w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;

5) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy"*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
   c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
6) ***„powierzchni zabudowy"*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
7) ***„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;
8) ***„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;
9) ***„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 1101z

1) POWIERZCHNIA – 1,60 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

UK,UT/U - USŁUGI KULTURY, USŁUGI TURYSTYKI / ZABUDOWA USŁUGOWA - centrum kultury z usługami towarzyszącymi – usługi kultury (w tym kina) wymagane są na minimum 25 % powierzchni całkowitej budynków, usługi turystyki wymagane są na minimum 40 % powierzchni całkowitej budynków

   a) funkcje wyłączone:
      - w parterach budynków od strony ulicy Waszyngtona, Skweru Kościuszki i Nabrzeża Prezydenta zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej, obsługi żeglarstwa i turystyki morskiej, handlu detalicznego,
      - powierzchnia całkowita biur, nie może przekroczyć 25% powierzchni całkowitej centrum.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) południowa część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3;
   c) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu przebiegu linii dawnego brzegu morskiego (oznaczonego na rysunku planu).
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,5;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
   - do 5 kondygnacji i do 19,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 22,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
   - dopuszcza się możliwość przekroczenia wysokości zabudowy do 24,0 m w miejscach usytuowania wielofunkcyjnej sali widowiskowej/sal kinowych, na fragmentach zabudowy o łącznej powierzchni rzutu do 30% powierzchni zabudowy,
   - w obszarze lokalizacji zabudowy wysokiej określonym na rysunku planu - do 36,0 m,
   - dach płaski, form dachów w obszarze lokalizacji zabudowy wysokiej nie określa się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;
c) linie zabudowy:
   - nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 05 ZP,KD-X, wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy Waszyngtona, wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy 10 KDW oraz w odległości 6,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających terenu 04 UT/U i 5,0 m od granicy terenu zamkniętego – zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
f) na terenie 01 UK,UT/U ustala się lokalizację przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „0", zgodnie z zasadami określonymi w § 6 niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, które wraz z odpowiednimi strefami na terenach 09-10 KDW, 02 U/MW3, 03 U/MW3 i 04 UT/U współtworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 01 UK,UT/U 02 U/MW3 i 04 UT/U, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3;
h) na terenie 01 UK,UT/U ustala się lokalizację głównych ciągów pieszych poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny wskazany na rysunku planu), które wraz z sąsiednimi terenami stworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
   c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 01 UK,UT/U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) drogi – dojazd od ulic wewnętrznych 09-10 KDW i placu dostaw zlokalizowanego na poziomie „-1";
   b) warunkiem realizacji zabudowy na terenie 01 UK,UT/U, 02 U/MW3, 03 U/MW3 i 04 UT/U jest rozbudowa układu komunikacyjnego określona w § 10 ust. 1 pkt 2;
   c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
10) INNE ZAPISY
   a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie (w szczególności w odniesieniu do części wysokiej) winny zapewniać możliwość utrzymania

wysokiej jakości estetycznej obiektu, w całym okresie jego użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA – 1,49 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są na min. 60% powierzchni całkowitej budynków, w tym w pierzei ul. Waszyngtona

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

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
   b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Waszyngtona, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5;
   c) zaleca się objęcie ochroną zachowawczą istniejącego szpaleru drzew oznaczonego na rysunku planu.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie znajduje się Krzyż Rybacki im. Tadeusza Wendy wpisany do rejestru zabytków ruchomych – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 2; dopuszcza się zmianę lokalizacji krzyża – jego przesunięcie o nie więcej niż 10,0 m w kierunku zachodnim, wzdłuż osi budynku dawnego Biura Budowy Portu położonego przy ul. Waszyngtona 38 – w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
   b) w bezpośrednim otoczeniu krzyża należy pozostawić niezabudowany plac o powierzchni min. 500 m^2, otwarty w kierunku ul. Waszyngtona;
   c) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3;
   d) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu przebiegu linii dawnego brzegu morskiego (oznaczonego na rysunku planu).
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 2,5;
   b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
      - do 5 kondygnacji i do 19,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 22,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy od strony ulic, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
      - w narożnikach ulic lub przy skrzyżowaniach z głównymi ogólnodostępnymi ciągami pieszymi dopuszcza się usytuowanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości do 24,0 m, na łącznej powierzchni rzutów do 900 m^2,
      - dach płaski, form dachów lokalnych dominant architektonicznych nie określa się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;
   c) linie zabudowy:
      - obowiązujące linie zabudowy – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Hryniewickiego oraz wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy Waszyngtona od planowanego placu na osi budynku dawnego Biura Budowy Portu w kierunku północnym – zgodnie z rysunkiem planu,
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczających ulic 09-10 KDW oraz wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy Waszyngtona od planowanego placu na osi budynku dawnego Biura Budowy Portu w kierunku południowym – zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalne linie zabudowy w poziomie terenu – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „+1", o których mowa w pkt. 5 lit. f – zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się budowę pomostów, kładek i platform łączących zabudowę na terenie 02 U/MW3 z terenem 03 U/MW3 oraz nadwieszeń zabudowy nad terenem 09 KDW na wysokości min. 4,5 m nad poziomem jezdni;

d) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
f) na terenach 09-10 KDW, 01 UK,UT/U, 02 U/MW3, 03 U/MW3 i 04 UT/U ustala się lokalizację przestrzeni ogólnodostępnych na poziomach „-1", „0" i „+1", zgodnie z zasadami określonymi w § 6 niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, które współtworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
g) na terenie 02 U/MW3, w strefie na przedłużeniu drogi wewnętrznej 09 KDW, należy zapewnić możliwość realizacji i funkcjonowania przejazdu do ulicy 10 KDW oraz dojazdu do podziemnego placu dostaw zlokalizowanego na terenie 10 KDW;
h) ustala się konieczność przebudowy istniejących naziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych (przepompowni ścieków sanitarnych) zlokalizowanych na działkach o numerach 20/2, 18/1, 60/2 i 78/1, w dostosowaniu do projektowanego docelowego zagospodarowania terenu;
i) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3;
j) na terenie 02 U/MW3 ustala się lokalizację głównych ciągów pieszych poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny wskazany na rysunku planu), które wraz z sąsiednimi terenami stworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
k) do czasu realizacji inwestycji na terenie 02 U/MW3 oraz w trakcie ich realizacji i użytkowania należy zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe istniejących budynków wysokościowych na terenie 03 U/MW3;
l) projekty budowlane nowych budynków lub budowli na terenie 02 U/MW3 należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji geologiczno-inżynierskiej określającej wpływ nowoprojektowanych obiektów na etapie ich realizacji i użytkowania na istniejące budynki wysokościowe na terenie 03 U/MW3;
m) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
n) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
   c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 02 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) drogi – dojazd od ulic Hryniewickiego, ulic wewnętrznych 09-10 KDW i placu dostaw zlokalizowanego na poziomie „-1";
   b) warunkiem realizacji zabudowy na terenie 01 UK,UT/U, 02 U/MW3, 03 U/MW3 i 04 UT/U jest rozbudowa układu komunikacyjnego określona w § 10 ust. 1 pkt 2;
   c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA – 0,87 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA - zespół mieszkalno-usługowo-biurowy; usługi wymagane są w parterach budynków od strony Nabrzeża Prezydenta i wzdłuż obowiązującej linii zabudowy na poziomie „+1"

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) przy projektowaniu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne zapewniające zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu z ciągów komunikacyjnych.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 6,5;
   b) dopuszczalna wysokość zabudowy – ustala się, że zabudowa terenu będzie składała się z:
      - części niższej o wysokości do 18,0 m, która może w całości wypełniać powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę na terenie 03 U/MW3; dopuszcza się lokalne przekroczenie tej wysokości do 19,0 m, wynikające z przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych,
      - części wyższej (wysokościowej) – bez ograniczenia wysokości w obszarze lokalizacji zabudowy wysokościowej, określonej na rysunku planu;
   c) linie zabudowy:
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy 09 KDW, wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 06 UM oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Hryniewickiego – zgodnie z rysunkiem planu,
      - obowiązujące linie zabudowy wzdłuż przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „+1", o których mowa w pkt 5 lit. f – zgodnie z rysunkiem planu,
      - obowiązujące linie zabudowy wzdłuż przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „+1" stanowią jednocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy dla części niższej zabudowy, o której mowa w pkt 5 lit. b,
      - dopuszcza się wysunięcie fragmentu zabudowy nad teren 06 UM – nad poziom terenu nabrzeża, w formie nadwieszeń na wysokości co najmniej 5,0 m nad poziomem terenu (na przedłużeniu linii w strefie pomiędzy obowiązującą linią zabudowy przyległą do północnej krawędzi strefy ogólnodostępnej, a linią wyznaczającą od południa prześwit w zabudowie) pod warunkiem zastosowania rozwiązań konstrukcyjnych nie zakłócających ruchu pieszych i pojazdów technicznych związanych z eksploatacją nabrzeża, w tym dźwigów, niezbędnych do prowadzenia prac remontowych nabrzeża,
      - dopuszcza się budowę pomostów, kładek i platform łączących zabudowę na terenie 03 U/MW3 z terenem 02 U/MW3 oraz nadwieszeń zabudowy nad terenem 09 KDW na wysokości min. 4,5 m nad poziomem jezdni;
   d) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się mniejszy niż 25% powierzchni terenu (do wskaźnika 0% włącznie);
   f) na terenie 03 U/MW3 ustala się lokalizację przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „+1" zgodnie z zasadami określonymi w § 6 oraz na rysunku planu, które wraz z odpowiednimi strefami na terenach 09-10 KDW, 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U współtworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;

g) na terenie 03 U/MW3 ustala się lokalizację głównych ciągów pieszych poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny wskazany na rysunku planu) oraz przebieg ogólnodostępnych przejść pieszych w zabudowie (do uściślenia w projektach budowlanych), które wraz z sąsiednimi terenami stworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
h) w zabudowie należy zapewnić prześwit – otwarcie widokowe w formie ogólnodostępnego przejścia pieszego (o kierunku określonym na rysunku planu) umożliwiający swobodne przejście oraz kontakt widokowy z morzem;
i) układ zabudowy na terenie 03 U/MW3 winien nawiązywać do idei koncepcji projektowej wyłonionej w drodze konkursu urbanistyczno – architektonicznego, polegającej na ukształtowaniu bryły budynku wysokościowego w formie dwóch części wieżowych połączonych z zachowaniem prześwitu w zabudowie widocznego m.in. z Mola Południowego;
j) na ostatnich kondygnacjach części wysokościowej budynku należy zlokalizować platformę widokową lub/i lokal użytkowy np. kawiarnię, udostępniające dla osób z zewnątrz szeroką panoramę miasta i zatoki;
k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
l) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
   c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 03 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) drogi – dojazd od ulicy Hryniewickiego oraz od ulicy wewnętrznej 09 KDW;
   b) warunkiem realizacji zabudowy na terenie 01 UK,UT/U, 02 U/MW3, 03 U/MW3 i 04 UT/U jest rozbudowa układu komunikacyjnego określona w § 10 ust. 1 pkt 2;
   c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
10) INNE ZAPISY
   a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie (w szczególności w odniesieniu do części wysokościowej) winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektu, w całym okresie jego użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień);
   b) projektowane budynki należy wyposażyć w instalację umożliwiającą bieżącą konserwację elewacji w części wysokościowej.

4. KARTA TERENU O NUMERZE 04 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA – 0,62 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

UT/U – USŁUGI TURYSTYKI / ZABUDOWA USŁUGOWA - usługi turystyki wymagane są na min. 30% powierzchni całkowitej budynków

   a) funkcje wyłączone:
      – w parterach budynków od strony al. Jana Pawła II i wzdłuż Nabrzeża Prezydenta zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: gastronomii, usług hotelarskich.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 4,0;
   b) dopuszczalna wysokość zabudowy – ustala się, że zabudowa terenu będzie składała się z:
      - części niższej o wysokości do 12,0 m (część południowa zabudowy) i do 15,0 m (część północna zabudowy), która może w całości wypełniać powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę na terenie 04 UT/U,
      - części wyższej – w obszarze lokalizacji zabudowy wysokiej określonym na rysunku planu – o wysokości odpowiednio do 36,0 m (część południowa zabudowy) i do 55,0 m (część północna zabudowy),
      - dach płaski, form dachów w obszarze lokalizacji zabudowy wysokiej nie określa się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;
   c) linie zabudowy:
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż południowej granicy terenu, w odległości 4,0 m oraz wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy 10 KDW, w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu 06 UM – zgodnie z rysunkiem planu,
      - nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „+1", o których mowa w pkt. 5 lit. f – zgodnie z rysunkiem planu,
      - nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „+1" stanowią jednocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji znajdujących się powyżej poziomu „+1";
   d) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
   f) na terenie 04 UT/U ustala się lokalizację przestrzeni ogólnodostępnych na poziomie „0" i „+1", zgodnie z zasadami określonymi w § 6 oraz na rysunku planu, które wraz z odpowiednimi strefami na terenach 09-10 KDW, 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 03 U,MW3 współtworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
   g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 01 UK,UT/U, 02 U/MW3 i 04 UT/U, zapewniającego realizację niezbędnych dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3;
   h) na terenie 04 UT/U ustala się lokalizację głównych ciągów pieszych poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny wskazany na rysunku planu), które wraz z sąsiednimi terenami stworzą spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
   i) w projektowanej zabudowie należy zapewnić prześwit – otwarcie widokowe w formie ogólnodostępnego przejścia pieszego (o kierunku określonym na rysunku planu) umożliwiający swobodne przejście przez teren 04 UT/U oraz kontakt widokowy z morzem;
   j) do czasu realizacji inwestycji na terenie 04 UT/U oraz w trakcie ich realizacji i użytkowania należy zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe istniejących budynków wysokościowych na terenie 03 U/MW3;
   k) projekty budowlane nowych budynków lub budowli na terenie 04 UT/U należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji geologiczno-inżynierskiej określającej wpływ nowoprojektowanych obiektów na etapie ich realizacji i użytkowania na istniejące budynki wysokościowe na terenie 03 U/MW3;
   l) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   m) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych

nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 04 UT/U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) drogi – dojazd od ulic wewnętrznych 09-10 KDW i placu dostaw zlokalizowanego na poziomie „-1" (dojazd gospodarczy i zaopatrzeniowy);
   b) warunkiem realizacji zabudowy na terenie 01 UK,UT/U, 02 U/MW3, 03 U/MW3 i 04 UT/U jest rozbudowa układu komunikacyjnego określona w § 10 ust. 1 pkt 2;
   c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
   d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
10) INNE ZAPISY
   a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie (w szczególności w odniesieniu do części wysokiej) winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektu, w całym okresie jego użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

5. KARTA TERENU O NUMERZE 05 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

   ZP, KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, CIĄG PIESZY – promenada wzdłuż Skweru Kościuszki /al. Jana Pawła II

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) zaleca się ochronę i adaptację istniejącej zieleni wysokiej.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu przebiegu linii dawnego brzegu morskiego (oznaczonego na rysunku planu).
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) działania inwestycyjne na terenie 05 ZP,KD-X, mające wpływ na wygląd przestrzeni publicznych, powinny być realizowane w oparciu o projekt zabudowy i zagospodarowania terenu opracowany przynajmniej dla całego terenu 05 ZP,KD-X z bezpośrednim otoczeniem, zapewniający realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury, instalacji masztów flagowych itp.;
   b) ciąg pieszy wzdłuż Skweru Kościuszki/al. Jana Pawła II i ul. Waszyngtona do zagospodarowania w powiązaniu z układem komunikacji pieszej poza obszarem objętym planem;
   c) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć zieleń urządzoną zajmującą min. 50 % powierzchni terenu;
   d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   e) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego, a część w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
   c) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 05 ZP,KD-X należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia

Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – nie ustala się.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

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

UM – USŁUGI TURYSTYKI MORSKIEJ – Nabrzeże Prezydenta, przystań morska z usługami towarzyszącymi (położona w granicach przystani morskiej „Dalmor") z ograniczeniem ruchu pojazdów do pojazdów technicznych związanych z eksploatacją nabrzeża i służb specjalnych

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) w Basenie Prezydenta, na akwenie przylegającym do Nabrzeża Prezydenta, przewiduje się realizację mariny w formie stałych lub pływających nabrzeży i pomostów oraz platformy dla pieszych stanowiącej przedłużenie przestrzeni ogólnodostępnych na terenach 03 U/MW3 i 04 UT/U;
   b) działania inwestycyjne na terenie 06 UM, mające wpływ na wygląd przestrzeni publicznych, powinny być realizowane w oparciu o projekt zabudowy i zagospodarowania terenu opracowany przynajmniej dla całego terenu 06 UM z bezpośrednim otoczeniem, zapewniający realizację spójnej kompozycyjnie zabudowy i zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury, instalacji masztów flagowych itp.;
   c) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
   d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   e) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) część terenu znajduje się w granicach przystani morskiej „Dalmor" – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
   b) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego, a część w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
   d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 06 UM należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – nie ustala się.
9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA – 0,33 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA - ul. Waszyngtona (rezerwa terenu pod rozbudowę ulicy)

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia przyuliczne, wprowadzić w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym (zalecany gatunek – dąb czerwony) i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) południowa część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
   b) część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) 30,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) na terenie planowany jest przebieg podziemnej linii kablowej 110 kV;
   b) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) przewidzieć ścieżkę rowerową – Hanzeatycką Trasę Rowerową R-10, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu; szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
   b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   c) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   d) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
   e) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 07 KD-Z należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA – 0,01 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA - ul. Hryniewickiego (rezerwa terenu pod rozbudowę ulicy)

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) 20,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   b) jezdnia o szer. min.7,0 m;
   c) dwustronne chodniki o szerokości min. 2,0 m każdy.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) obsługa 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 3;
   b) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
   d) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenie 08 KD-L należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia

Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

9. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 09-10**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **09** – 0,10 ha
   b) teren nr **10** – 0,28 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

   KDW – DROGA WEWNĘTRZNA
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3;
   b) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu przebiegu linii dawnego brzegu morskiego (oznaczonego na rysunku planu).
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla ulicy 09 KDW – 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   b) dla ulicy 10 KDW – 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   c) szerokość jezdni min. 6,0 m; co najmniej jednostronny chodnik o szerokości minimum 2,0 m; dopuszcza się urządzenie ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wydzielania jezdni).
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
8) INNE ZAPISY
   a) część drogi wewnętrznej 09 KDW (pochylnia) oraz część drogi wewnętrznej 10 KDW (podziemny plac dostaw) są elementami przestrzeni ogólnodostępnej na poziomie „-1", zgodnie z zasadami określonymi w § 6 niniejszej uchwały oraz na rysunku planu;
   b) dla terenu 09 KDW dopuszcza się wysunięcie nadwieszeń budynków przyległych (na terenach 02 U/MW3 i 03 U/MW3) nad teren ulicy oraz budowę kładek lub pomostów na wysokości min. 4,5 m nad poziomem jezdni;
   c) do czasu realizacji inwestycji na terenach 09 KDW, 10 KDW oraz w trakcie ich realizacji i użytkowania należy zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe istniejących budynków wysokościowych na terenie 03 U/MW3;
   d) projekty budowlane nowych budowli na terenach 09 KDW, 10 KDW należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji geologiczno-inżynierskiej określającej wpływ nowoprojektowanych obiektów na etapie ich realizacji i użytkowania na istniejące budynki wysokościowe na terenie 03 U/MW3;
   e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   f) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
   g) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;
   h) dokumentację budowlaną planowanych inwestycji na terenach 09-10 KDW należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 11**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1101z

1) POWIERZCHNIA – 0,69 ha
2) PRZEZNACZENIE TERENU

TEREN ZAMKNIĘTY

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia:

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) elementy zagospodarowania na poziomie „-1":
   - strefa przestrzeni ogólnodostępnej na poziomie „-1" (pochylnia z drogi wewnętrznej i podziemny plac dostaw),
5) elementy zagospodarowania na poziomie „0":
   - strefa przestrzeni ogólnodostępnej na poziomie „0",
6) elementy zagospodarowania na poziomie „+1":
   - strefa przestrzeni ogólnodostępnej na poziomie „+1" (plac i platforma widokowa),
   - obowiązujące linie zabudowy,
   - nieprzekraczalne linie zabudowy,
7) inne elementy zagospodarowania:
   - obowiązujące linie zabudowy,
   - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy w poziomie parteru,
   - obszary lokalizacji zabudowy wysokościowej tworzącej dominantę przestrzenną,
   - obszary lokalizacji zabudowy wysokiej do 55 m,
   - obszary lokalizacji zabudowy wysokiej do 36 m,
   - osie kompozycyjne,
   - projektowane szpalery drzew,
   - ścieżki rowerowe,
   - główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny),
   - kierunki przebiegu ogólnodostępnych przejść pieszych w zabudowie (do uściślenia w projekcie budowlanym),
   - przejścia piesze jako prześwity - otwarcia widokowe w zabudowie (do uściślenia w projektach budowlanych).

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

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

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

§ 17

1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i alei Zjednoczenia uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni Nr XXIV/542/04 z dnia 27 października 2004 roku.

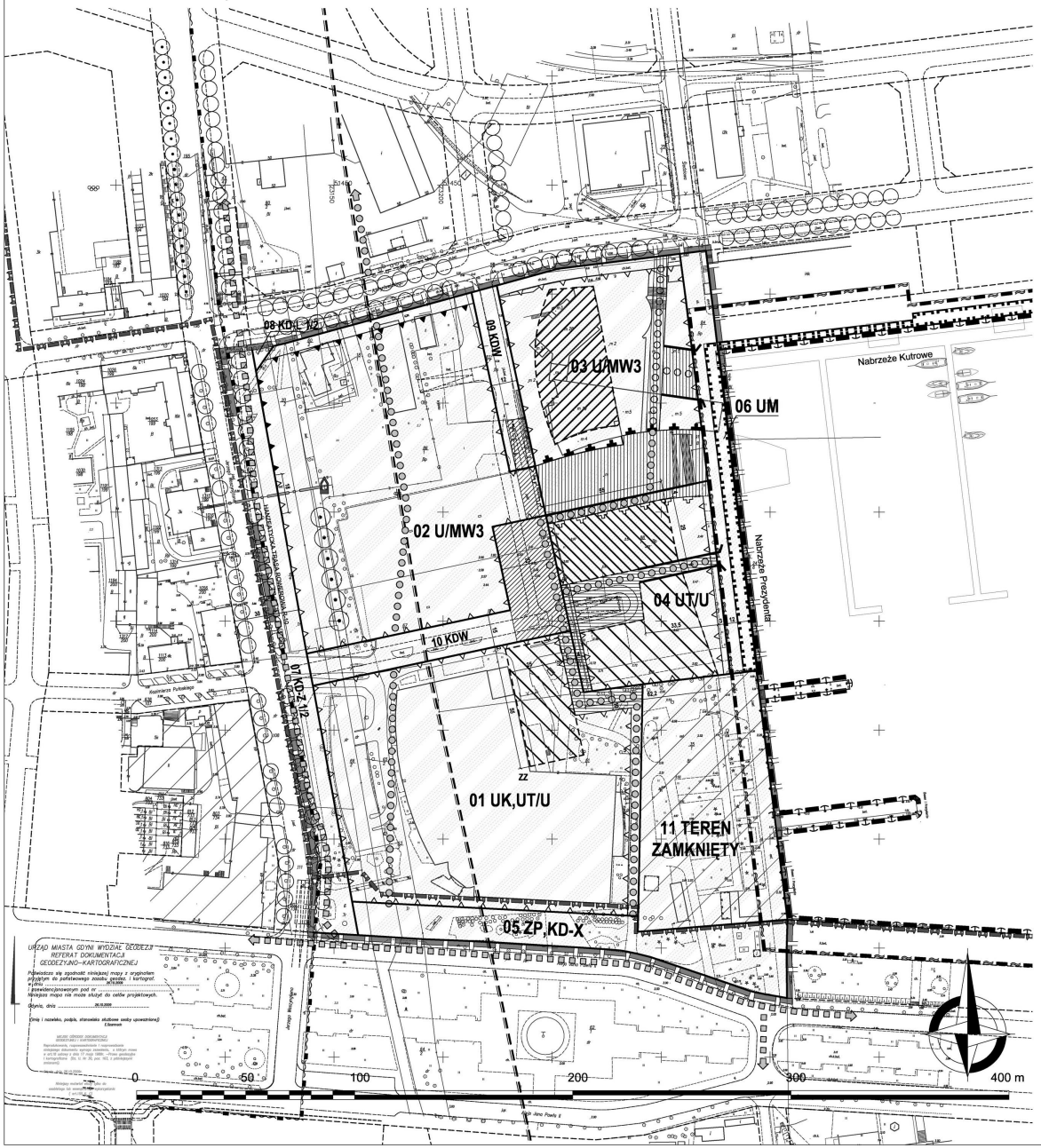
2. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 16, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni
dr inż. Stanisław Szwabski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE W GDYNI, REJON ULIC HRYNIEWICKIEGO, WASZYNGTONA I AL. JANA PAWŁA II

1101z

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000



OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

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

OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

01 MN3 — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MW3 — ZABUDOWA WIELORODZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U — ZABUDOWA USŁUGOWA
- UK — USŁUGI KULTURY
- UT — USŁUGI TURYSTYKI
- UM — USŁUGI TURYSTYKI MORSKIEJ

TERENY ZIELENI

- ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-Z j/p — DROGI I ULICE ZBIORCZE
- KD-L j/p — DROGI I ULICE LOKALNE
- KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE I ROWEROWE
- KDW — DROGI WEWNĘTRZNE

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA NA POZIOMIE "-1"

- STREFA PRZESTRZENI OGÓLNODOSTĘPNEJ NA POZIOMIE "-1" (POCHYLNIA Z DROGI WEWNĘTRZNEJ I PODZIEMNY PLAC DOSTAW)

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA NA POZIOMIE "0"

- STREFA PRZESTRZENI OGÓLNODOSTĘPNEJ NA POZIOMIE "0"

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA NA POZIOMIE "+1"

- STREFA PRZESTRZENI OGÓLNODOSTĘPNEJ NA POZIOMIE "+1" (PLAC I PLATFORMA WIDOKOWA)
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA

- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY W POZIOMIE PARTERU
- OBSZARY LOKALIZACJI ZABUDOWY WYSOKOŚCIOWEJ TWORZĄCEJ DOMINANTĘ PRZESTRZENNĄ
- OBSZARY LOKALIZACJI ZABUDOWY WYSOKIEJ DO 55 M
- OBSZARY LOKALIZACJI ZABUDOWY WYSOKIEJ DO 36 M
- OSIE KOMPOZYCYJNE
- PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW
- ŚCIEŻKI ROWEROWE
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE POZA ULICAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- KIERUNKI PRZEBIEGU OGÓLNODOSTĘPNYCH PRZEJŚĆ PIESZYCH W ZABUDOWIE (DO UŚCIŚLENIA W PROJEKTACH BUDOWLANYCH)
- PRZEJŚCIA PIESZE JAKO PRZEŚWITY - OTWARCIA WIDOKOWE W ZABUDOWIE (DO UŚCIŚLENIA W PROJEKTACH BUDOWLANYCH)

INFORMACJE I ZALECENIA

- GRANICE PORTU
- GRANICE PASA TECHNICZNEGO
- GRANICE PASA OCHRONNEGO
- GRANICE PRZYSTANI MORSKIEJ "DALMOR"
- GRANICE ZESPOŁU ZABYTKOWEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- KRZYŻ RYBACKI IM. TADEUSZA WENDY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW RUCHOMYCH
- PRZEBIEG LINII DAWNEGO BRZEGU MORSKIEGO WG MAPY GDYNI Z 1924 ROKU
- ZZ — OBSZAR BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ZGODNIE Z ART. 82 UST. 1 PKT 2 USTAWY PRAWO WODNE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- SZPALERY DRZEW OBJĘTE ZALECANĄ OCHRONĄ ZACHOWAWCZĄ
- ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI
- PROPOZYCJA ZAGOSPODAROWANIA MARINY W BASENIE PREZYDENTA

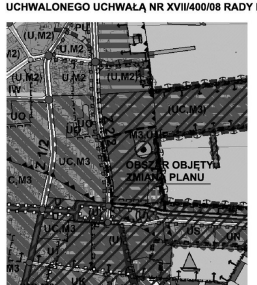
WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01	2,5	-	**02**	2,5	-	**03**	6,5	-	**04**	4,0	-	**05**	-	-
UK,UT/U		-	U/MW3		10%	U/MW3		0-25%	UT/U		-	ZP,KD-X		-
ok. 1,60 ha	19m (22-36m)		ok. 1,49 ha	19m (22-24m)		ok. 0,87 ha	18m (bez ogr.)		ok. 0,62 ha	12-15m (36-55m)		ok. 0,36 ha	-	
06	-	-	**07**	-	-	**08**	-	-	**09-10**	-	-			
UM		-	KD-Z		-	KD-L		-	KDW		-			
ok. 0,23 ha	-		ok. 0,33 ha	-		ok. 0,01 ha	-		ok. 0,38 ha	-				

A (2 3 / B 4 / 1 5)

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
☐ NIE OKREŚLA SIĘ

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
- ciągi wielofunkcyjne
- główne przestrzenie publiczne
- główne punkty widokowe

STREFY FUNKCJONALNE
- strefa śródmieście

OBSZARY SZCZEGÓLNYCH SZANS ROZWOJOWYCH
- tereny rozwojowe istotne w związku z możliwością realizowania nowego programu użytkowego

STRUKTURA FUNKCJONALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW (U, UM2... tereny planowanego rozwoju)

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
- U — tereny wzdłuż ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m2

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- M3 — tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze centrum

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
- drogi zbiorcze - klasy Z
- ważniejsze drogi lokalne - klasy L
- Hanzeatycka Trasa Rowerowa R-10

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ
OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY
- główny zbiornik wód podziemnych nr 116 Pradoliny Kaszubsko-Pomorskiej i rzeki Rady
- obszar ochronny GZWP nr 110
- OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW
- obszary wpisane do rejestru zabytków

TERENY ZAMKNIĘTE
- tereny zamknięte wojskowe

TERENY PORTÓW I PRZYSTANI, OCHRONA BRZEGU MORSKIEGO
- granice portu
- granice przystani morskich
- granice pasa technicznego brzegu morskiego
- granice pasa ochronnego brzegu morskiego

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM
- wody powierzchniowe / cieki wodne

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR III/52/10 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 22 GRUDNIA 2010 ROKU

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni
dr inż. Stanisław Szwabski

URZĄD MIASTA GDYNI WYDZIAŁ GEODEZJI REFERAT DOKUMENTACJI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNEJ

Poświadcza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do zasobu mapy zasadniczej i kartograf. ewidencji gruntów pod nr ... Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

Gdynia, dnia ... 26.10.2009

(imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe osoby uprawnionej) E.Sternik

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE W GDYNI REJON ULIC HRYNIEWICKIEGO, WASZYNGTONA I AL. JANA PAWŁA II

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU	Marek Karzyński	
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne nr 1662, POIiU nr G-151/2002		
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Arkadiusz Zamuk, POIiU nr G-213/2006 mgr Szymon Wierzgowski		
KOMUNIKACJA	mgr inż. Jan Tadeusz Kosiedowski upr. nr 283/UoBT		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Elżbieta Piekła, upr. nr 285/69 inż. Danuta Stojaczyk		
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagin mgr Gabriela Fudowska		
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne nr 1662, POIiU nr G-151/2002		

PLAN NR	DATA	SKALA	NR KOL.
1101z	grudzień 2010	1:1000	1

DYREKTOR BIURA