UCHWAŁA NR XXXI/790/17
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 26 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Jana z Kolna i projektowanej Nowej Węglowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.[2)]) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Jana z Kolna i projektowanej Nowej Węglowej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Jana z Kolna i projektowanej Nowej Węglowej oznaczony numerem ewidencyjnym 1108, obejmujący obszar o powierzchni 29,08 ha, którego granice przebiegają:
- od wschodu – wzdłuż ul. Portowej, ul. T. Wendy, następnie wzdłuż projektowanej ulicy biegnącej w kierunku projektowanej ul. Nowej Węglowej,
- od północy – wzdłuż projektowanej ul. Nowej Węglowej,
- od zachodu – wzdłuż terenów kolejowych,
- od południa – wzdłuż ul. Dworcowej, pl. Konstytucji i ul. Jana z Kolna.

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 33 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 33 oraz przeznaczenie terenów od 01 do 32 oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
   a) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**
   W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg 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) **UC – Zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2**
   Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.
   c) **UK – Usługi kultury**
3) Tereny zieleni:
   a) **ZP – Zieleń urządzona**
4) Tereny komunikacji:
   a) **KD-Z j/p – Drogi publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)
   b) **KD-L j/p – Drogi publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, poz. 1948.

[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579.

c) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**
d) **KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej**
e) **KK – Tereny urządzeń transportu kolejowego**

5) Tereny infrastruktury technicznej:
a) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

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

3. Funkcja wyłączona jest to 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. Funkcja adaptowana jest to istniejący sposób użytkowania, niemieszczący się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem, umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.

5. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane) zawartymi w karcie danego terenu w § 14.

6. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 14.

7. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem stanowią linie podziału nieruchomości. Parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w całości w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
1) ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej zabudowy terenu uwzględniające istniejącą tkankę miejską wykształconą w okresie międzywojennym poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu;
2) uzyskanie śródmiejskiego zespołu usługowo-mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiących istotny element programu usługowego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
3) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
4) zachowanie rezerw terenowych dla lokalizacji inwestycji o znaczeniu ogólnomiejskim – budowy węzła integracyjnego w rejonie dworca kolejowego Gdynia Główna;
5) 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 § 14.

§ 4

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

1) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją.

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) część obszaru objętego planem położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1815 decyzją PWKZ.R.4190-14/2257-2/2007 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21 września 2007 r. oraz uznanego za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta RP z 23 lutego 2015 r.;
2) ustala się następujące zasady ochrony historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, wpisanego do rejestru zabytków:
   a) zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących otoczenie zespołu zabytkowego (dotyczy nowych obiektów lub rozbudowy/nadbudowy obiektów istniejących);
   b) nową zabudowę należy dostosować skalą do istniejącej zabudowy sąsiedniej, wymagane jest nawiązanie wysokością budynków projektowanych w zwartych pierzejach zabudowy, do poziomu gzymsu, attyki budynków istniejących – wyjątki od tej zasady dopuszczone są w przypadku, gdy wysokość istniejącego, sąsiedniego budynku odbiega o więcej niż 1 kondygnację od dopuszczalnej wysokości w danej pierzei zabudowy, ustalonej w karcie terenu; w projekcie budowlanym należy przedstawić zamierzenie inwestycyjne w rozwinięciu pierzei ulicy;
   c) ochrona jednorodnej formy architektonicznej budynków tworzących zespół zabudowy; dla projektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów, ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
3) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:
   a) kamienica z działką przy ul. Portowej 4 (decyzja PWKZ.R.4190-41/5885-4/2004 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 20 grudnia 2004 r., nr w rejestrze 1752);
   b) zespół dworca kolejowego w Gdyni, w skład którego wchodzą: dworzec główny, dworzec podmiejski, kolumnowy pasaż komunikacyjny łączący dworce główny i podmiejski wraz z terenem, na którym zlokalizowane są ww. zabytki, położony przy Placu Konstytucji 1, (decyzja PWKZ.R.4190-12/976-12/2008 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 11 sierpnia 2008 r., nr w rejestrze 1834);
4) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów wg poniższych zasad:
   a) **grupa A** – obiekty o wysokich walorach kulturowych obejmująca:
      – obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt 3,
      – budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
        i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Portowa 8,
        ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Jana z Kolna 2;
   b) **grupa B** – obiekty o walorach kulturowych obejmująca:
      – budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
        i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Portowa 6,

ii) budynek biurowo-magazynowy, ul. T. Wendy 15;

c) **grupa C** – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń obejmująca**:**
   – budynki historyczne o walorach kulturowych możliwe do przekształceń:
     i) magazyn towarowy, ul. Jana z Kolna 28,
     ii) kościół, ul. Portowa 2;

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

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

f) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny; w przypadku adaptacji specjalistycznych obiektów portowo-przemysłowych na inne cele dopuszcza się ich przebudowę;

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

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

i) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 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) drogi publiczne i place miejskie, spośród których najważniejsze znaczenie dla identyfikacji i tożsamości śródmieścia Gdyni ma pl. Konstytucji w rejonie dworca kolejowego Gdynia Główna;
   b) publicznie dostępny ciąg pieszo-rowerowy z towarzyszącą zielenią urządzoną (tereny 29-31 KD-X/ZP);
   c) publicznie dostępny park miejski (teren 15 ZP);
2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu:
   a) place ogólnodostępne na terenach 01 UC/MW3 i 08 U/MW3;
   b) ogólnodostępne przejścia piesze w obrębie kwartałów zabudowy na terenach 01 UC/MW3 i 02 KS/UC;
   c) tereny zieleni urządzonej (teren 16 ZP);
3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych;
   b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni

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

c) w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 3 lit. b; forma i lokalizacja elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętymi w tym zakresie zasadami dla terenu śródmieścia Gdyni oraz z przyjętym systemem informacji miejskiej;

d) dopuszcza się 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) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni do budynków z przekroczeniem linii rozgraniczających ulic lub 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;

f) dopuszcza się adaptację istniejących schodów zewnętrznych, pochylni i witryn sklepowych zrealizowanych z przekroczeniem linii rozgraniczających ulic lub placów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodne z zapisami planu można uznać jedynie elementy zabudowy i zagospodarowania terenu spełniające warunki wymienione w pkt 3 lit. e;

g) 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;

h) 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.,
   - w celu ujednolicenia rozwiązań stosowanych w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych:

1) zasady dotyczące wszystkich terenów:

a) kształt i wielkość tablicy lub urządzenia reklamowego oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku, a także uwzględniać funkcje budynku i ewentualne współistnienie z informacjami wizualnymi już zamontowanymi;

b) w przypadku, gdy liczba drobnych szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji, a w przypadku szyldów nad witrynami lokali sklepowych lub usługowych, powinny być tej samej wysokości i usytuowane w jednym wyznaczonym pasie nad witrynami;

c) zewnętrzna krawędź tablicy lub urządzenia reklamowego na budynku nie może sięgać dalej niż 1 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy tablica lub urządzenie reklamowe sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, ich dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,4 m nad poziomem terenu znajdującego się pod nimi;

d) reklama na budynku nie powinna zakrywać istotnych elementów wystroju architektonicznego elewacji takich jak: okna, portale, gzymsy, balustrady, detale, sztukaterie itp.; nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach oporowych itp. za wyjątkiem szyldów o których mowa w pkt 2 lit. a;
e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego tablic lub urządzeń reklamowych; wyklucza się stosowanie tablic lub urządzeń reklamowych o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD;
f) znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uważane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
g) pole powierzchni służącej ekspozycji reklam nie może przekraczać:
- 3 m^2 w przypadku wolnostojącej tablicy reklamowej lub wolnostojącego urządzenia reklamowego, przy czym na terenie 01 UC/MW3 dopuszcza się szyldy w formie wolnostojących, indywidualnie zaprojektowanych urządzeń reklamowych, o powierzchni do 9 m^2 i wysokości do 12 m,
- sumarycznie 24 m^2 w przypadku tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych umieszczanych na budynku;

h) ustala się minimalne odległości sytuowania wolnostojącej tablicy reklamowej lub wolnostojącego urządzenia reklamowego od skrzyżowań dróg publicznych (licząc od wlotów ulic na skrzyżowania):
- minimum 20 m dla obiektów, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi do 3 m^2 i szyldów na terenie 01 UC/MW3, o których mowa w pkt 1 lit. g,
- minimum 50 m dla pozostałych obiektów;

i) ustala się minimalną odległość sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych od jezdni – 10 m od krawędzi jezdni drogi publicznej;
j) ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi tablicami reklamowymi lub urządzeniami reklamowymi, które nie tworzą zorganizowanych zespołów:
- 50 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi od 3 do 9 m^2,
- 50 m od pomników i miejsc pamięci,
- 20 m między obiektami, których pole powierzchni służącej ekspozycji reklam wynosi mniej niż 3 m^2 oraz od znaków drogowych i znaków systemu informacji miejskiej;

k) wyklucza się sytuowanie wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych zasłaniających pomniki lub obiekty wpisane do rejestru zabytków;
l) na budynkach objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się jedynie szyldy, przy czym na budynkach wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się jedynie szyldy w ich pierwotnej lokalizacji i w zbliżonej do pierwotnej formie;

2) zasady dotyczące poszczególnych terenów odpowiadające ich przeznaczeniu:
a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
- dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonych na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien kolejnej kondygnacji nad kondygnacjami usługowymi) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien, a także nad budynkami do wysokości 2 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
- nie dopuszcza się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub wolnostojących urządzeń reklamowych, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych szyldów o wysokości do 6 m i szyldów, o których mowa w pkt 1 lit. g oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6 m, służących jako nośnik flagi,
- tablice lub urządzenia reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku,
- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;

b) tereny dróg publicznych i placów miejskich, tereny zieleni oraz tereny infrastruktury technicznej:
- nie dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych – ograniczenie nie dotyczy wyznaczonych miejsc i form przewidzianych w przyjętym dla Gdyni systemie

aranżacji/wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, słupy ogłoszeniowe, kioski, meble uliczne, system informacji miejskiej).

3. Drogi i place publiczne, publicznie dostępne ciągi piesze i rowerowe, tereny zieleni urządzonej oraz ogólnodostępne przejścia piesze powinny mieć ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.

4. W sąsiedztwie skrzyżowań z drogami publicznymi, przy których nie zastosowano narożnych ścięć linii rozgraniczających o wymiarach co najmniej 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności 5 m x 5 m – 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 § 14.

§ 7

1. Parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Tereny 01 UC/MW3, 02 KS/UC, 03-10 U/MW3, 11 U, 12 UK, 13 U/MW3 i 14 KK/U są położone w zasięgu terenów zabudowy śródmiejskiej (śródmiejskiej uzupełniającej) – w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego.

3. Ustala się poniższe ogólne zasady porządkowania i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów 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 urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
2) możliwość realizacji nowej zabudowy wewnątrz kwartału zabudowy na terenie 13 U/MW3, ograniczona jest nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu; powyższe ograniczenie nie dotyczy:
   a) parterowych budynków usługowych i technicznych oraz zabudowy dwupoziomowych platform parkingowych o wysokości do 4,5 m, jeżeli ich realizacja nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji programu, o którym mowa w pkt 1;
   b) realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych lub klatek schodowych, pod warunkiem odsunięcia ich od granicy działki sąsiedniej na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości wysunięcia poza tylną nieprzekraczalną linię zabudowy;
3) dopuszcza się przekrycie całości lub części wnętrz kwartałów zabudowy ponad poziomem parteru oraz urządzenie na powstałej w ten sposób platformie terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową – program parkingowy, jak również dojazdy do zaplecza parterów usługowych, należy wówczas zapewnić poniżej poziomu przekrycia;
4) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową wg wskaźnika min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, jest udostępnienie całego terenu wynikającego ze wskaźnika dla wszystkich mieszkańców dla których był on obliczany.

§ 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) północno-zachodnia część obszaru objętego planem znajduje się w granicach portu morskiego w Gdyni, wskazanych na rysunku planu. Przebieg granic określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 13 listopada 2015 r. w sprawie granicy portu morskiego w Gdyni.

Na terenie portu obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich dotyczące ich organizacji i funkcjonowania oraz przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczpospolitej Polskiej i administracji morskiej;

2) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: Janka Wiśniewskiego, Dworcowej, Jana z Kolna, T. Wendy, Portowej, pl. Konstytucji i projektowanych ulic: Nowej Węglowej (częściowo poza granicami planu), 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2, 22 KD-Z (KD-L) 1/2, 23 KD-Z (KD-L) 1/2 oraz wzdłuż terenów kolejowych występują lub mogą wystąpić 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 od strony w/w ulic lub terenów kolejowych należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach;

3) 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;

4) obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie (przeważająca część lotniska położona jest na terenie Gminy Kosakowo). Dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchomiania lotniska cywilnego. Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska:
   a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych (powierzchnia stożkowa), wyznaczonej na podstawie ww. rozporządzenia; powierzchnia ograniczająca została przedstawiona na rysunku planu za pomocą poziomic – linii łączących punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na takiej samej wysokości nad poziomem morza. Dla obszarów położonych w zasięgu powierzchni ograniczających, zgodnie z rozporządzeniem, obowiązują poniższe ograniczenia:
      - wymiary obiektów budowlanych i naturalnych, a także umieszczonych na nich urządzeń, w szczególności anten, reklam, nie mogą naruszać wyznaczonych powierzchni ograniczających,
      - obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, wolnostojące anteny, nie mogą naruszać wysokości powierzchni ograniczających, pomniejszonych o co najmniej 10 m,
      - właściwy organ nadzoru nad lotnictwem może, w przypadkach niepowodujących powstania zagrożenia dla bezpieczeństwa statków powietrznych, udzielić zgody na odstąpienie od określonych w rozporządzeniu wymogów dotyczących powierzchni ograniczających.

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

5) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów, należy uzgodnić z Zespołem Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym, w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Ministerstwa Obrony Narodowej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 14.

§ 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 zgody z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 14 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Janka Wiśniewskiego (droga główna) oraz układ ulic śródmieścia Gdyni;
2) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
   a) budowa projektowanej ulicy Nowej Węglowej (17 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2) – docelowo dwie jezdnie po dwa pasy ruchu (ulica częściowo poza obszarem objętym planem);
   b) przebudowa ul. Janka Wiśniewskiego (24 KD-Z (KD-L) 1/2);
   c) budowa ulicy łączącej pl. Konstytucji z projektowaną ulicą Nową Węglową (22 KD-Z (KD-L) 1/2);
   d) rozbudowa ul. 3 Maja w kierunku północnym – do projektowanej ulicy Nowej Węglowej (23 KD-Z (KD-L) 1/2);
   e) rozbudowa ul. Władysława IV w kierunku północnym – do projektowanej ulicy Nowej Węglowej (18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2) – docelowo dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
   f) przebudowa skrzyżowania ulic: T. Wendy, Portowej i Św. Piotra (w obrębie terenu 19 KD-Z 1/2);
   g) przebudowa pl. Konstytucji i układu drogowego w rejonie węzła integracyjnego Gdynia Główna (25 KD-Z (KD-L) 1/2), wraz z budową podziemnego parkingu pod pl. Konstytucji;
   h) przebudowa ul. Dworcowej (26 KD-Z 1/4 (KD-L 1/2));
   i) przebudowa ul. Jana z Kolna (20-21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2));
   j) przebudowa ul. T. Wendy (27 KD-Z (KD-L) 1/2);
   k) budowa ciągu pieszo-jezdnego (28 KD-X);
   l) budowa ciągów pieszo-rowerowych z zielenią urządzoną (tereny: 29-31 KD-X/ZP);
   m) budowa i urządzenie tras rowerowych oznaczonych na rysunku planu;
   n) budowa ogólnodostępnych parkingów towarzyszących zespołom usługowym w formie parkingów podziemnych lub budynków parkingowych wielokondygnacyjnych;
3) inwestycje drogowe w bezpośrednim sąsiedztwie mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem:
   a) budowa projektowanej ulicy zbiorczej – Nowej Węglowej;
   b) w dalszej przyszłości budowa połączenia drogowego ul. Morskiej z projektowaną ulicą Nową Węglową / ul. Janka Wiśniewskiego – pod terenami kolejowymi;
   c) budowa ulicy lokalnej łączącej ul. T. Wendy z projektowaną ulicą Nową Węglową;
4) w obszarze planu wyznacza się strefę wyłączoną z zabudowy, stanowiącą rezerwę terenu dla planowanego połączenia drogowego ul. Morskiej z projektowaną ulicą Nową Węglową;
5) 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.
   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;
6) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
   a) dla nowoprojektowanej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c:
      - budynki mieszkalne wielorodzinne: 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
      - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2: 2-3 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej usług,
      - przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja i szkoły średnie: min. 1 miejsce postojowe na 1 salę lekcyjną lub na 1 oddział przedszkolny, przy czym co najmniej 3 miejsca postojowe powinny być łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących dzieci lub uczniów,
      - hotele, pensjonaty: 0,25-1 miejsca postojowego na 1 pokój,

- pozostałe obiekty usługowe i biura: 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług lub biur;

b) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. d:
   - min. 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
   - obiekty usługowe i biura – nie ustala się,
   - w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 6 lit. a;

c) dla nowoprojektowanej zabudowy na obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków:
   - budynki mieszkalne wielorodzinne: 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
   - biura: 0-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej biur,
   - pozostałe obiekty usługowe: 0-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług;

d) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej położonej na obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków:
   - min. 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
   - obiekty usługowe i biura – nie ustala się,
   - w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 6 lit. c;

e) przy obliczaniu wymaganej / dopuszczalnej liczby miejsc postojowych określonej w pkt 6 lit. a, b, c lub d należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;

f) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
   - 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
   - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
   - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
   - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

g) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
   - 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
   - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
   - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
   - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

h) w obrębie terenu 02 KS/UC ustala się obowiązek realizacji min. 20 stanowisk postojowych dla autobusów transportu publicznego, w tym:
   - min. 10 stanowisk dla autobusów i trolejbusów komunikacji miejskiej,
   - min. 10 stanowisk dla autobusów komunikacji regionalnej, krajowej i międzynarodowej;

i) w obrębie terenu 02 KS/UC ustala się obowiązek realizacji min. 10 stanowisk postojowych dla autobusów turystycznych; dopuszcza się zamiennie realizację wymaganych stanowisk postojowych dla autobusów turystycznych na terenie 01 UC/MW3;

j) w obrębie terenu 02 KS/UC ustala się obowiązek realizacji całodobowego parkingu ogólnodostępnego o pojemności min. 150 miejsc postojowych, ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą z programu planowanego lub bilansowanego na tym terenie; dodatkowe miejsca nie są wymagane, jeżeli liczba całodobowo ogólnodostępnych miejsc na terenie 02 KS/UC, przewidziana dla ośrodka usługowego zlokalizowanego na terenach 01 UC/MW3 i 02 KS/UC, wyniesie min. 300 miejsc postojowych, a także w przypadku realizacji podziemnego całodobowego ogólnodostępnego parkingu o wielkości min. 150 miejsc postojowych pod pl. Konstytucji na terenie 25 KD-Z (KD-L) 1/2;

k) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego, w formie parkingów zbiorczych, w obrębie terenu przeznaczonego pod zabudowę objętego jednym zamierzeniem budowlanym;

7) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
   a) dla nowoprojektowanej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. c:
      - budynki mieszkalne wielorodzinne: należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe wg wskaźnika min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,
      - obiekty usługowe i biura: min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług lub biur;
   b) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. d:
      - budynki mieszkalne wielorodzinne: należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe wg wskaźnika min. 0,2 miejsca na 1 mieszkanie lub utrzymać istniejącą liczbę miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
      - obiekty usługowe i biura – nie ustala się,
      - w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 7 lit. a;
   c) dla nowoprojektowanej zabudowy na obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków:
      - budynki mieszkalne wielorodzinne: należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe wg wskaźnika min. 0,2 miejsca na 1 mieszkanie;
      - obiekty usługowe i biura – nie ustala się,
   d) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej położonej na obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków:
      - budynki mieszkalne wielorodzinne: utrzymać istniejącą liczbę miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
      - obiekty usługowe i biura – nie ustala się,
      - w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 7 lit. c;
   e) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych określonej w pkt 7 lit. a, b, c lub d należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku.
8) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej (konieczna budowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej (konieczna budowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem):
   a) przez obszar objęty planem, w granicach terenów 02 KS/UC, 14 KK/U, 24-25 KD-Z (KD-L) 1/2, 26 KD-Z 1/4 (KD-L 1/2), przebiega kolektor kanalizacji sanitarnej o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
   b) przez obszar objęty planem planowany jest przebieg kolektora tłocznego kanalizacji sanitarnej DN500 (od przepompowni ścieków „PS Śródmieście" zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego, do włączenia w istniejący kolektor sanitarny w rejonie ul. Janka Wiśniewskiego); na rysunku planu w granicach terenów 29-31 KD-X/ZP wyznaczono strefę o szerokości 2 m, stanowiącą rezerwę terenu dla planowanego kolektora tłocznego kanalizacji sanitarnej, która do czasu jego realizacji powinna pozostać wolna od zabudowy, innego uzbrojenia podziemnego i nasadzeń; dopuszcza się korektę granic strefy w dostosowaniu do projektowanego przebiegu kolektora;
3) odprowadzanie wód opadowych:

a) z terenów dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej (konieczna budowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);
b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na terenie objętym planem); zaleca się retencjonowanie wody opadowej w celu jej późniejszego wykorzystania;
c) przez obszar objęty planem, w granicach terenów 01 UC/MW3, 20-21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2), 24 KD-Z (KD-L) 1/2, przebiega kolektor kanalizacji deszczowej o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;
d) przez obszar objęty planem planowany jest przebieg kolektora kanalizacji deszczowej DN1400/1000; na rysunku planu w granicach terenu 02 KS/UC wyznaczono strefę o szerokości 4 m, stanowiącą rezerwę terenu dla planowanego kolektora kanalizacji deszczowej, która do czasu jego realizacji powinna pozostać wolna od zabudowy, innego uzbrojenia podziemnego i nasadzeń; dopuszcza się korektę granic strefy w dostosowaniu do projektowanego przebiegu kolektora;

4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej (konieczna budowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem):
a) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg średniego ciśnienia o średnicy DN150 ze strefą kontrolowaną o szerokości 3 m, strefę kontrolowaną wskazano informacyjnie na rysunku planu; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania w tych strefach określają przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

5) zaopatrzenie w ciepło:
a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub ze źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowej;
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, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowej,
- inwestora przemysłowego, który z racji prowadzonej technologii produkcji wymaga innego nośnika ciepła, np.: para wodna, olej termiczny, woda grzewcza o temperaturze powyżej 135 °C;
c) przez obszar objęty planem, w granicach terenów 01 UC/MW3, 04 U/MW3, 06 U/MW3, 08 U/MW3, 15 ZP, 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2, 20 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2), 22-23 KD-Z (KD-L) 1/2, przebiega magistrala ciepłownicza 2xDN600 o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu ciepłowniczego;
d) na obszarze objętym planem, w granicach terenów: 01 UC/MW3, 04 U/MW3, 06 U/MW3, 08 U/MW3, 15 ZP, wyznaczono strefę o szerokości 3 m stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej magistrali ciepłowniczej 2xDN600 (przełożenie istniejącej magistrali), która do czasu jej realizacji powinna pozostać wolna od zabudowy, innego uzbrojenia podziemnego i nasadzeń; dopuszcza się korektę granic strefy w dostosowaniu do projektowanego przebiegu magistrali;

6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;
a) na obszarze objętym planem znajduje się napowietrzna stacja GPZ 110 kV/15 kV „Gdynia Port” oraz przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania według przepisów odrębnych; szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji GPZ mogą być zmienione stosownie do potrzeb; na rysunku planu wskazano informacyjnie strefy ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości 40 m – po 20 m od osi linii); dopuszcza się skablowanie linii energetycznych, zmianę ich przebiegu oraz przebudowę stacji GPZ z napowietrznej na wnętrzową – skablowanie linii, zmiana jej przebiegu lub przebudowa stacji GPZ będą wiązały się ze zmianą granic lub szerokości strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanej informacyjnie na rysunku planu;
b) przez obszar objęty planem planowany jest przebieg podziemnych linii kablowych 110 kV:

- od stacji GPZ 110 kV/15 kV „Gdynia Port” do planowanej stacji GPZ 110 kV/15 kV „Gdynia Centrum” zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego,
- od stacji GPZ 110 kV/15 kV „Gdynia Port” do stacji GPZ 110 kV/15 kV „Gdynia Południe” zlokalizowanej poza obszarem planu – na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Działki Leśne w Gdyni, rejon ulic Śląskiej, Kieleckiej i Poznańskiej;

na rysunku planu w granicach terenów 30-31 KD-X/ZP wyznaczono strefę o szerokości 3 m, stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej podziemnej linii kablowej 110 kV, która do czasu jej realizacji powinna pozostać wolna od zabudowy i innego uzbrojenia podziemnego i nasadzeń; dopuszcza się korektę granic strefy w dostosowaniu do projektowanego przebiegu linii kablowych;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; lokalizacja stacji na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego; przy ocenie, czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia w sposób selektywny;
9) inne zasady:
   a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c;
   b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
   c) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych;
   d) określone w kartach terenów intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zawarto w § 14, w kartach terenów, których ustalenia takie dotyczą.

2. Gabaryty i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów lub ustalonym sposobem ich tymczasowego zagospodarowania, ale sytuowanych na okres do 180 dni) powinny być zgodne z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w kartach terenów.

§ 12

Ustala się 30 % stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie

nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0 %.

§ 13

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***„dopuszczalnej wysokości zabudowy”*** – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanego budynku – budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu, przy czym:
   a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony, ze wszystkich stron budynku, od poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, położonego poza obrysem kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynku, do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, z zastrzeżeniem lit. b-c;
   b) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej, istniejącej lub projektowanej ulicy tj. od rzędnej najbliżej położonego krawężnika, a w przypadku jego braku od rzędnej najbliżej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy;
   c) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.;
   d) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku, przy czym do liczby kondygnacji projektowanego budynku należy doliczyć również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
2) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
3) ***„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), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;
   c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na płaszczyznę wyznaczoną przez linię zabudowy, nie przekroczy 10 % powierzchni elewacji;
   d) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w strefach o wymiarach 5 m x 5 m od narożników wyznaczonych liniami zabudowy, a także w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
4) ***„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), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;
   c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich

rzutu prostokątnego na płaszczyznę wyznaczoną przez linię zabudowy, nie przekroczy 10 % powierzchni elewacji;

d) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;

5) ***„kwartale zabudowy”*** – należy przez to rozumieć obszar zabudowany lub przeznaczony pod zabudowę, ograniczony liniami rozgraniczającymi dróg publicznych (ulic) lub kombinacją linii rozgraniczających dróg publicznych, nabrzeży, terenów kolejowych, terenów zieleni i wód;

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) ***„szerokości frontu działki”*** – należy przez to rozumieć szerokość tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; w przypadku gdy główna część działki, przeznaczona pod zabudowę, położona jest w głębi kwartału zabudowy i działka przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, która przeznaczona jest pod zabudowę;

10) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób; dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub równolegle z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

§ 14

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108

1) POWIERZCHNIA – 3,03 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **UC/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m^2 / ZABUDOWA WIELORODZINNA – ogólnomiejski ośrodek usługowy;**

b) usługi wymagane są na min. 60% powierzchni całkowitej budynków, w tym w pierzei projektowanej ulicy Nowej Węglowej oraz w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu.

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. Janka Wiśniewskiego oraz wzdłuż projektowanych ulic, występują lub mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

c) na terenie 01 UC/MW3 ustala się realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.

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

5) KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 5,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 3,0; w przypadku realizacji nadziemnej

kondygnacji garażowej lub nadziemnych kondygnacji garażowych, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych o wartość wynikającą z ich realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, nie może przekroczyć 3,5;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 19 m od poziomu ulicy i do 5 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 22 m od poziomu ulicy i do 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
- w narożniku zabudowy przy skrzyżowaniu ulicy 21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – Jana z Kolna z ulicą 22 KD-Z (KD-L) 1/2 – wysokość elewacji frontowej do 22 m od poziomu ulicy i do 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem, że długość podwyższonej części elewacji, mierzona od strony ul. Jana z Kolna, nie przekroczy 25 m,
- w pierzei projektowanej ulicy Nowej Węglowej oraz ulicy 22 KD-Z (KD-L) 1/2 – wysokość elewacji frontowej do 22 m od poziomu ulicy i do 6 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 25 m od poziomu ulicy i do 7 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
- dopuszcza się lokalne dominanty architektoniczne – podwyższenie wysokości zabudowy do 55 m od poziomu ulicy (liczby kondygnacji nie określa się), na łącznej powierzchni nieprzekraczającej 15% terenu w liniach rozgraniczających, pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do linii rozgraniczających dróg: 22 KD-Z (KD-L) 1/2, 24 KD-Z (KD-L) 1/2 oraz projektowanej ulicy Nowej Węglowej na odległość co najmniej 10 m; powierzchnia rzutu pojedynczej dominanty nie może przekraczać 750 m^2, a odległość pomiędzy nimi nie może być mniejsza niż 25 m,
- dachy płaskie, form dachów lokalnych dominant architektonicznych nie określa się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;

c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej – 5 m od linii rozgraniczających projektowanej ulicy Nowej Węglowej oraz drogi 22 KD-Z (KD-L) 1/2, 20 m od linii rozgraniczających drogi 24 KD-Z (KD-L) 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających drogi 24 KD-Z (KD-L) 1/2, 10 m od strefy wyłączonej z zabudowy, stanowiącej rezerwę terenu dla planowanego połączenia drogowego ul. Morskiej z projektowaną ulicą Nową Węglową oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu (przykładowe rozwiązania narożników zabudowy pokazano na rysunku planu),
- w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, dopuszcza się łączenie zabudowy na terenie 01 UC/MW3 z zabudową na terenie 02 KS/UC, w formie pomostu lub kondygnacji nadwieszonej nad poziomem terenu, pod warunkiem zachowania skrajni nad drogą 24 KD-Z (KD-L) 1/2 o wysokości nie mniejszej niż 5 m,
- w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, dopuszcza się łączenie zabudowy na terenie 01 UC/MW3 z zabudową na terenach 03-04 U/MW3, w formie pomostu lub kondygnacji nadwieszonej nad poziomem terenu, pod warunkiem zachowania skrajni nad drogą 22 KD-Z (KD-L) 1/2 i nad ciągiem pieszo-rowerowym 29 KD-X/ZP o wysokości nie mniejszej niż 5 m;

d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;

e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; w przypadku występowania budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych należy przewidzieć w zagospodarowaniu urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową, zgodnie z wymaganiami określonymi w § 7 ust. 3;

f) na terenie 01 UC/MW3, w sąsiedztwie skrzyżowania ulic: 21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) i 22 KD-Z (KD-L) 1/2, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować plac ogólnodostępny o powierzchni nie mniejszej niż 500 m^2, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;

g) w obrębie terenu 01 UC/MW3, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować ogólnodostępne przejście piesze w zabudowie (do uściślenia w projektach budowlanych), które wraz z sąsiednimi terenami stworzy spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; dla zabudowy projektowanej w pierzejach ulic należy zastosować podziały elewacji (przez artykulacje pionową, wycofanie fragmentów zabudowy, zróżnicowanie faktury), nawiązujące do rytmu elewacji historycznej zabudowy śródmieścia Gdyni;
i) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 01 UC/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 01 UC/MW3, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne;
j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
l) pozostałe zasady porządkowania i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;
b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 22 KD-Z (KD-L) 1/2, 24 KD-Z (KD-L) 1/2 – ul. Janka Wiśniewskiego; dopuszcza się dojazd z projektowanej ulicy Nowej Węglowej poprzez zjazdy na prawe skręty zlokalizowane poza obszarem oddziaływania projektowanych skrzyżowań;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6-7;
c) na terenie 01 UC/MW3 ustala się strefę stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej magistrali ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. d;
d) na terenie 01 UC/MW3 występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY
a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie (w szczególności w odniesieniu do części zabudowy podwyższonej do 55 m od poziomu ulicy) winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień);
b) na rysunku planu wskazano strefę wyłączoną z zabudowy, stanowiącą rezerwę terenu dla planowanego połączenia drogowego ul. Morskiej z projektowaną ulicą Nową Węglową; w obrębie rezerwowanego pasa:
- dopuszcza się prowadzenie uzbrojenia podziemnego przy uwzględnieniu planowanego, docelowego zagospodarowania i ukształtowania terenu,
- dopuszcza się, do czasu budowy planowanego połączenia, zagospodarowanie terenu niekolidujące z jego docelowym przeznaczeniem, np. w formie terenów rekreacyjnych, dodatkowego parkingu w poziomie terenu, terenów targowych lub sprzedaży na otwartym powietrzu,
- wyklucza się realizację elementów zagospodarowania, które uległyby likwidacji w przypadku budowy planowanego połączenia, a są niezbędne dla funkcjonowania terenów sąsiednich;

c) realizacja ustaleń planu w południowej części terenu 01 UC/MW3, stanowiącej fragment ul. Janka Wiśniewskiego, uwarunkowana jest budową nowego przebiegu ulicy na terenie 24 KD-Z (KD-L) 1/2; do czasu zmiany przebiegu ul. Janka Wiśniewskiego, dopuszcza się użytkowanie tej części terenu 01 UC/MW3 zgodnie z dotychczasowym, drogowym przeznaczeniem.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108

1) POWIERZCHNIA – 2,29 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **KS/UC – TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ / ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m^2 – obiekty i urządzenia publicznego transportu zbiorowego stanowiące część węzła integracyjnego Gdynia Główna (m.in. przystanki i parkingi długoterminowe transportu zbiorowego, postoje „park and ride") / ogólnomiejski ośrodek usługowy;**
   b) usługi wymagane są w pierzei pl. Konstytucji oraz w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
   b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Janka Wiśniewskiego, pl. Konstytucji oraz terenów kolejowych występują lub mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 5,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 3,0; w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej lub nadziemnych kondygnacji garażowych, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych o wartość wynikającą z ich realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, nie może przekroczyć 3,5;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy – do 19 m od poziomu ulicy i do 5 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 22 m od poziomu ulicy i do 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
      - w narożniku zabudowy przy skrzyżowaniu ulicy 24 KD-Z (KD-L) 1/2 – Janka Wiśniewskiego z ulicą 25 KD-Z (KD-L) 1/2 – pl. Konstytucji – wysokość elewacji frontowej do 22 m od poziomu ulicy i do 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem, że łączna długość podwyższonej części elewacji nie przekroczy 50 m,
      - dopuszcza się lokalne dominanty architektoniczne – podwyższenie wysokości zabudowy do 55 m od poziomu ulicy (liczby kondygnacji nie określa się), na łącznej powierzchni nieprzekraczającej 15% terenu w liniach rozgraniczających, pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do linii rozgraniczających:
        i) drogi 24 KD-Z (KD-L) 1/2 – ul. Janka Wiśniewskiego – na odległość co najmniej 10 m;
        ii) drogi 25 KD-Z (KD-L) 1/2 – pl. Konstytucji – na odległość co najmniej 30 m;
        powierzchnia rzutu pojedynczej dominanty nie może przekraczać 750 m^2, a odległość pomiędzy nimi nie może być mniejsza niż 25 m,
      - dachy płaskie, form dachów lokalnych dominant architektonicznych nie określa się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;
   c) linie zabudowy:
      - nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej – wzdłuż linii rozgraniczających drogi 25 KD-Z (KD-L) 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających drogi 24 KD-Z (KD-L) 1/2, od strony północno-wschodniej wzdłuż linii rozgraniczających drogi 24 KD-Z (KD-L) 1/2, 10 m od strefy wyłączonej z zabudowy, stanowiącej rezerwę terenu dla planowanego połączenia drogowego ul. Morskiej z projektowaną ulicą Nową Węglową oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu (przykładowe rozwiązania narożników zabudowy pokazano na rysunku planu),
- odległości zabudowy od obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej określają przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3,
- w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, dopuszcza się łączenie zabudowy na terenie 01 UC/MW3 z zabudową na terenie 02 KS/UC, w formie pomostu lub kondygnacji nadwieszonej nad poziomem terenu, pod warunkiem zachowania skrajni nad drogą 24 KD-Z (KD-L) 1/2 o wysokości nie mniejszej niż 5 m;

d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
f) w obrębie terenu 02 KS/UC, w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować ogólnodostępne przejście piesze w zabudowie (do uściślenia w projektach budowlanych), które wraz z sąsiednimi terenami stworzy spójny układ przestrzeni ogólnodostępnych;
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; dla zabudowy projektowanej w pierzejach ulic należy zastosować podziały elewacji (przez artykulacje pionową, wycofanie fragmentów zabudowy, zróżnicowanie faktury), nawiązujące do rytmu elewacji historycznej zabudowy śródmieścia Gdyni;
h) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 02 KS/UC jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 02 KS/UC, zapewniającego realizację planowanych na tym terenie elementów węzła integracyjnego Gdynia Główna, niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne;
i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
k) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
l) pozostałe zasady porządkowania i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;
b) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;
c) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 24 KD-Z (KD-L) 1/2 – ul. Janka Wiśniewskiego;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6-7;

c) na terenie 02 KS/UC ustala się strefę stanowiącą rezerwę terenu dla planowanego kolektora kanalizacji deszczowej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. d;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY
a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie (w szczególności w odniesieniu do części zabudowy podwyższonej do 55 m od poziomu ulicy) winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień);
b) na rysunku planu wskazano strefę wyłączoną z zabudowy, stanowiącą rezerwę terenu dla planowanego połączenia drogowego ul. Morskiej z projektowaną ulicą Nową Węglową; w obrębie rezerwowanego pasa:
- dopuszcza się prowadzenie uzbrojenia podziemnego przy uwzględnieniu planowanego, docelowego zagospodarowania i ukształtowania terenu,
- dopuszcza się, do czasu budowy planowanego połączenia, zagospodarowanie terenu niekolidujące z jego docelowym przeznaczeniem, np. w formie terenów rekreacyjnych, dodatkowego parkingu w poziomie terenu, terenów targowych lub sprzedaży na otwartym powietrzu,
- wyklucza się realizację elementów zagospodarowania, które uległyby likwidacji w przypadku budowy planowanego połączenia, a są niezbędne dla funkcjonowania terenów sąsiednich.

3. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 03-07**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr 03 – 1,24 ha;
b) teren nr 04 – 1,34 ha;
c) teren nr 05 – 1,08 ha;
d) teren nr 06 – 1,16 ha;
e) teren nr 07 – 1,93 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
b) usługi wymagane są w pierzei projektowanej ulicy Nowej Węglowej oraz w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu;
c) 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 terenów, położonych wzdłuż ul. Jana z Kolna oraz projektowanych ulic: Nowej Węglowej, 3 Maja, Władysława IV i ulicy łączącej pl. Konstytucji z projektowaną ulicą Nową Węglową, występują lub mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
c) na terenach 03-07 U/MW3 ustala się realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;
d) na terenach 03-06 U/MW3 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się realizację dojazdów i dojść na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni strefy wyłączonej z zabudowy oraz parkingów podziemnych i urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem, że nie utrudni to realizacji planowanych szpalerów drzew, o których mowa w pkt 3 lit c.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 5,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 3,0; w przypadku realizacji nadziemnej

kondygnacji garażowej lub nadziemnych kondygnacji garażowych, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych o wartość wynikającą z ich realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, nie może przekroczyć 3,5;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 19 m od poziomu ulicy i do 5 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 22 m od poziomu ulicy i do 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- od strony ciągu pieszo-rowerowego 29-30 KD-X/ZP – w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonej na rysunku planu – wysokość elewacji frontowej do 16 m od poziomu ciągu tj. od rzędnej najbliżej położonej nawierzchni ciągu i do 4 kondygnacji nadziemnych, przy spełnieniu warunku zawartego w pkt 5 lit. f; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 22 m od poziomu ciągu i do 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
- w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulicy 21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – Jana z Kolna z ulicami: 22 KD-Z (KD-L) 1/2 oraz 23 KD-Z (KD-L) 1/2 – 3 Maja – wysokość elewacji frontowej do 22 m od poziomu ulicy i do 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem, że długość podwyższonej części elewacji, mierzona od strony ul. Jana z Kolna, nie przekroczy 25 m,
- w pierzei ulic: 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – Władysława IV, 22 KD-Z (KD-L) 1/2, 23 KD-Z (KD-L) 1/2 – 3 Maja oraz projektowanej ulicy Nowej Węglowej – wysokość elewacji frontowej do 22 m od poziomu ulicy i do 6 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 25 m od poziomu ulicy i do 7 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
- dopuszcza się lokalne dominanty architektoniczne – podwyższenie wysokości zabudowy do 55 m od poziomu ulicy (liczby kondygnacji nie określa się), na łącznej powierzchni nieprzekraczającej 15% terenu w liniach rozgraniczających, pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do linii rozgraniczających:
  i) drogi 21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – Jana z Kolna na odległość co najmniej 30 m,
  ii) ciągu pieszo-rowerowego 29-30 KD-X/ZP na odległość co najmniej 15 m,
  iii) dróg: 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Władysława IV, 22 KD-Z (KD-L) 1/2, 23 KD-Z (KD-L) 1/2 – 3 Maja oraz projektowanej ulicy Nowej Węglowej na odległość co najmniej 10 m;
  powierzchnia rzutu pojedynczej dominanty nie może przekraczać 750 m^2, a odległość pomiędzy nimi nie może być mniejsza niż 25 m,
- dachy płaskie, form dachów lokalnych dominant architektonicznych nie określa się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;

c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej:
  i) dla terenu 03 U/MW3 – 5 m od linii rozgraniczających drogi 22 KD-Z (KD-L) 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,
  ii) dla terenów 05-06 U/MW3 – 5 m od linii rozgraniczających drogi 23 KD-Z (KD-L) 1/2 – ul. 3 Maja – zgodnie z rysunkiem planu,
  iii) dla terenu 07 U/MW3 – 5 m od linii rozgraniczających dróg: 23 KD-Z (KD-L) 1/2 – ul. 3 Maja oraz 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Władysława IV – zgodnie z rysunkiem planu,
  z zastrzeżeniem, że obowiązujące linie zabudowy pierzejowej nie dotyczą podwyższonych, wycofanych części zabudowy, o których mowa w pkt 5 lit. b,
- nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej:
  i) dla terenów 03 U/MW3, 05 U/MW3, 07 U/MW3 – 5 m od linii rozgraniczających projektowanej ulicy Nowej Węglowej – zgodnie z rysunkiem planu,
  ii) dla terenu 04 U/MW3 – 10 m od linii rozgraniczających dróg: 21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – ul. Jana z Kolna oraz 22 KD-Z (KD-L) 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,
  iii) dla terenu 06 U/MW3 – 10 m od linii rozgraniczających drogi 21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) –

ul. Jana z Kolna – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy:
i) dla terenów 03-06 U/MW3 – 5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-rowerowego 29 KD-X/ZP oraz wzdłuż strefy wyłączonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej – zgodnie z rysunkiem planu,
ii) dla terenu 07 U/MW3 – 5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-rowerowego 30 KD-X/ZP – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu (przykładowe rozwiązania narożników zabudowy pokazano na rysunku planu),
- w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, dopuszcza się łączenie zabudowy na terenie 01 UC/MW3 z zabudową na terenach 03-04 U/MW3, w formie pomostu lub kondygnacji nadwieszonej nad poziomem terenu, pod warunkiem zachowania skrajni nad drogą 22 KD-Z (KD-L) 1/2 i nad ciągiem pieszo-rowerowym 29 KD-X/ZP o wysokości nie mniejszej niż 5 m;

d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
f) dla zabudowy lokalizowanej od strony ciągu pieszo-rowerowego 29-30 KD-X/ZP – w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonej na rysunku planu, ustala się wymóg zachowania prześwitów pomiędzy budynkami (pomiędzy częściami zabudowy), stanowiących otwarcia widokowe w kierunku wnętrz kwartałów zabudowy, o łącznej szerokości min. 25% długości poszczególnego terenu mierzonej od strony ciągu pieszo-rowerowego; dopuszcza się realizację nadziemnych kondygnacji garażowych na styku z określonym na rysunku planu obszarem lokalizacji zabudowy niskiej, w takim wypadku otwarcia widokowe w kierunku wnętrz kwartałów zabudowy należy zapewnić powyżej kondygnacji garażowych, natomiast w poziomie ciągu pieszo-rowerowego – w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonej na rysunku planu, łącznie na min. 25% długości poszczególnego terenu mierzonej od strony ciągu pieszo-rowerowego – należy pozostawić teren niezabudowany, zagospodarowany w formie zieleni, z możliwością realizacji dojść i schodów prowadzących na wyżej położone tereny rekreacyjne;
g) ustala się wymóg przystosowania parterów budynków od strony ciągu pieszo-rowerowego 29-30 KD-X/ZP do lokalizacji obiektów usługowych (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, możliwość niezależnych wejść od strony przestrzeni publicznych); partery te mogą być czasowo wykorzystywane na cele mieszkaniowe;
h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; dla zabudowy projektowanej w pierzejach ulic należy zastosować podziały elewacji (przez artykulacje pionową, wycofanie fragmentów zabudowy, zróżnicowanie faktury), nawiązujące do rytmu elewacji historycznej zabudowy śródmieścia Gdyni;
i) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 03 U/MW3, 04 U/MW3, 05 U/MW3, 06 U/MW3 lub 07 U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 03 U/MW3, 04 U/MW3, 05 U/MW3, 06 U/MW3 lub 07 U/MW3 zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
k) pozostałe zasady porządkowania i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) tereny znajdują się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;

b) w rejonie terenów 04 U/MW3, 06 U/MW3 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – Jana z Kolna, 22 KD-Z (KD-L) 1/2, 23 KD-Z (KD-L) 1/2 – 3 Maja; dopuszcza się dojazd z projektowanej ulicy Nowej Węglowej oraz drogi 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Władysława IV poprzez zjazdy na prawe skręty zlokalizowane poza obszarem oddziaływania projektowanych skrzyżowań;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6-7;

c) na terenach 04 U/MW3 i 06 U/MW3 ustala się strefę stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej magistrali ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. d;

d) na terenach 03 U/MW3, 05 U/MW3 i 07 U/MW3 występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;

e) na terenie 07 U/MW3 znajduje się napowietrzna stacja GPZ 110 kV/15 kV „Gdynia Port" wraz z linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a; realizacja dopuszczonej planem zabudowy i zagospodarowania na terenie działki, na której zlokalizowana jest stacja GPZ, uwarunkowana jest przebudową istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej tj. skablowaniem linii elektroenergetycznych oraz przebudową stacji GPZ z napowietrznej na wnętrzową – nową lokalizację GPZ wskazano orientacyjnie symbolem E na rysunku planu;

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

9) INNE ZAPISY

a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie (w szczególności w odniesieniu do części zabudowy podwyższonej do 55 m od poziomu ulicy) winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108

1) POWIERZCHNIA – 1,87 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA;**

b) usługi wymagane są w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu;

c) 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, położonego wzdłuż ul. Jana z Kolna oraz projektowanych ulic: 3 Maja i Władysława IV, występują lub mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

c) na terenie ustala się realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;

d) na terenie ustala się strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się realizację dojazdów i dojść na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni strefy wyłączonej z zabudowy oraz parkingów podziemnych i urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem, że nie utrudni to realizacji planowanych szpalerów drzew, o których mowa w pkt 3 lit c.

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 4:

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

i) magazyn towarowy, ul. Jana z Kolna 28.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 6,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 3,5; w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej lub nadziemnych kondygnacji garażowych, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych o wartość wynikającą z ich realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, nie może przekroczyć 4,0;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- wysokość zabudowy – do 19 m od poziomu ulicy i do 5 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 22 m od poziomu ulicy i do 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- od strony ciągu pieszo-rowerowego 30 KD-X/ZP – w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonej na rysunku planu – wysokość elewacji frontowej do 16 m od poziomu ciągu tj. od rzędnej najbliżej położonej nawierzchni ciągu i do 4 kondygnacji nadziemnych, przy spełnieniu warunku zawartego w pkt 5 lit. g; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 22 m od poziomu ciągu i do 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
- w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulicy 21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – Jana z Kolna z ulicami: 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – Władysława IV oraz 23 KD-Z (KD-L) 1/2 – 3 Maja – wysokość elewacji frontowej do 22 m od poziomu ulicy i do 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem, że długość podwyższonej części elewacji, mierzona od strony ul. Jana z Kolna, nie przekroczy 25 m,
- w pierzei ulic: 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – Władysława IV oraz 23 KD-Z (KD-L) 1/2 – 3 Maja – wysokość elewacji frontowej do 22 m od poziomu ulicy i do 6 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 25 m od poziomu ulicy i do 7 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
- dopuszcza się lokalne dominanty architektoniczne – podwyższenie wysokości zabudowy do 55 m od poziomu ulicy (liczby kondygnacji nie określa się), na łącznej powierzchni nieprzekraczającej 15% terenu w liniach rozgraniczających, pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do linii rozgraniczających:
  i) drogi 21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – ul. Jana z Kolna na odległość co najmniej 30 m,
  ii) ciągu pieszo-rowerowego 30 KD-X/ZP na odległość co najmniej 15 m,
  iii) dróg: 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Władysława IV oraz 23 KD-Z (KD-L) 1/2 – ul. 3 Maja, na odległość co najmniej 10 m;
  powierzchnia rzutu pojedynczej dominanty nie może przekraczać 750 m^2, a odległość pomiędzy nimi nie może być mniejsza niż 25 m,
- dachy płaskie, form dachów lokalnych dominant architektonicznych nie określa się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;

c) linie zabudowy:

- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – 5 m od linii rozgraniczających dróg: 23 KD-Z (KD-L) 1/2 – ul. 3 Maja oraz 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Władysława IV – zgodnie z rysunkiem planu – z zastrzeżeniem, że obowiązujące linie zabudowy pierzejowej nie dotyczą:
  i) podwyższonych, wycofanych części zabudowy, o których mowa w pkt 5 lit. b,
  ii) lokalizacji placu ogólnodostępnego, o którym mowa w pkt 5 lit. f,
- nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej – 10 m od linii rozgraniczających drogi 21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – ul. Jana z Kolna – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-rowerowego 30 KD-X/ZP – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
f) w obrębie linii zabudowy wyznaczonych na terenie 08 U/MW3, w narożniku zabudowy przy skrzyżowaniu ciągu pieszo-rowerowego 30 KD-X/ZP z ulicami Władysława IV i T. Wendy, oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować plac ogólnodostępny o powierzchni nie mniejszej niż 500 m^2, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych;
g) dla zabudowy lokalizowanej od strony ciągu pieszo-rowerowego 30 KD-X/ZP – w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonej na rysunku planu, ustala się wymóg zachowania prześwitów pomiędzy budynkami (pomiędzy częściami zabudowy), stanowiących otwarcia widokowe w kierunku wnętrz kwartałów zabudowy, o łącznej szerokości min. 25% długości terenu mierzonej od strony ciągu pieszo-rowerowego; dopuszcza się realizację nadziemnych kondygnacji garażowych na styku z określonym na rysunku planu obszarem lokalizacji zabudowy niskiej, w takim wypadku otwarcia widokowe w kierunku wnętrz kwartałów zabudowy należy zapewnić powyżej kondygnacji garażowych, natomiast w poziomie ciągu pieszo-rowerowego – w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonej na rysunku planu, łącznie na min. 25% długości terenu mierzonej od strony ciągu pieszo-rowerowego – należy pozostawić teren niezabudowany, zagospodarowany w formie zieleni, z możliwością realizacji dojść i schodów prowadzących na wyżej położone tereny rekreacyjne;
h) ustala się wymóg przystosowania parterów budynków od strony ciągu pieszo-rowerowego 30 KD-X/ZP do lokalizacji obiektów usługowych (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, możliwość niezależnych wejść od strony przestrzeni publicznych); partery te mogą być czasowo wykorzystywane na cele mieszkaniowe;
i) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; dla zabudowy projektowanej w pierzejach ulic należy zastosować podziały elewacji (przez artykulacje pionową, wycofanie fragmentów zabudowy, zróżnicowanie faktury), nawiązujące do rytmu elewacji historycznej zabudowy śródmieścia Gdyni;
j) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 08 U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 08 U/MW3, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne;
k) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
l) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
m) pozostałe zasady porządkowania i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;
b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – Jana z Kolna, 23 KD-Z (KD-L) 1/2 – 3 Maja;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6-7;
c) na terenie 08 U/MW3 ustala się strefę stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej magistrali ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. d;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY

a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie (w szczególności w odniesieniu do części zabudowy podwyższonej do 55 m od poziomu ulicy) winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

5. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 09-10**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr 09 – 1,21 ha;
   b) teren nr 10 – 0,43 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
   b) usługi wymagane są w pierzei projektowanej ulicy Nowej Węglowej oraz w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu;
   c) 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 terenów, położonych wzdłuż ul. T. Wendy oraz projektowanych ulic: Nowej Węglowej i Władysława IV, występują lub mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
   c) na terenie 09 U/MW3 ustala się realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      - dla terenu 09 U/MW3 – do 5,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 3,0; w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej lub nadziemnych kondygnacji garażowych, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych o wartość wynikającą z ich realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, nie może przekroczyć 3,5;
      - dla terenu 10 U/MW3 – do 6,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 3,5; w przypadku realizacji nadziemnej kondygnacji garażowej lub nadziemnych kondygnacji garażowych, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych o wartość wynikającą z ich realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, nie może przekroczyć 4,0;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość zabudowy – do 19 m od poziomu ulicy i do 5 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 22 m od poziomu ulicy i do 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia, z zastrzeżeniem tiret drugie,
      - od strony ciągu pieszo-rowerowego 31 KD-X/ZP – w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonej na rysunku planu – wysokość elewacji frontowej do 16 m od poziomu ciągu tj. od rzędnej najbliżej położonej nawierzchni ciągu i do 4 kondygnacji nadziemnych, przy spełnieniu warunku zawartego w pkt 5 lit. f; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 22 m od poziomu ciągu i do 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
      - w pierzei ulic: 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – Władysława IV, 27 KD-Z (KD-L) 1/2 – T. Wendy, projektowanej ulicy Nowej Węglowej oraz projektowanej ulicy lokalnej łączącej ul. T. Wendy

z projektowaną ulicą Nową Węglową – wysokość elewacji frontowej do 22 m od poziomu ulicy i do 6 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 25 m od poziomu ulicy i do 7 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,

- dopuszcza się lokalne dominanty architektoniczne – podwyższenie wysokości zabudowy do 55 m od poziomu ulicy (liczby kondygnacji nie określa się), na łącznej powierzchni nieprzekraczającej 15% terenu w liniach rozgraniczających, pod warunkiem wycofania podwyższonych części w stosunku do linii rozgraniczających:
  i) ciągu pieszo-rowerowego 31 KD-X/ZP na odległość co najmniej 15 m,
  ii) dróg: 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Władysława IV, 27 KD-Z (KD-L) 1/2 – ul. T. Wendy, projektowanej ulicy Nowej Węglowej oraz projektowanej ulicy lokalnej łączącej ul. T. Wendy z projektowaną ulicą Nową Węglową na odległość co najmniej 10 m;
  powierzchnia rzutu pojedynczej dominanty nie może przekraczać 750 m^2, a odległość pomiędzy nimi nie może być mniejsza niż 25 m,
- dachy płaskie, form dachów lokalnych dominant architektonicznych nie określa się; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;

c) linie zabudowy:

- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej:
  i) dla terenu 09 U/MW3 – 5 m od linii rozgraniczających dróg: 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Władysława IV oraz projektowanej ulicy lokalnej łączącej ul. T. Wendy z projektowaną ulicą Nową Węglową – zgodnie z rysunkiem planu,
  ii) dla terenu 10 U/MW3 – 5 m od linii rozgraniczających drogi 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Władysława IV – zgodnie z rysunkiem planu,
  z zastrzeżeniem, że obowiązujące linie zabudowy pierzejowej nie dotyczą podwyższonych, wycofanych części zabudowy, o których mowa w pkt 5 lit. b,
- obowiązujące linie zabudowy:
  i) dla terenu 10 U/MW3 – wzdłuż linii rozgraniczających drogi 27 KD-Z (KD-L) 1/2 – ul. T. Wendy – zgodnie z rysunkiem planu,
  z zastrzeżeniem, że obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą podwyższonych, wycofanych części zabudowy, o których mowa w pkt 5 lit. b,
- nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej:
  i) dla terenu 09 U/MW3 – 5 m od linii rozgraniczających projektowanej ulicy Nowej Węglowej – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy:
  i) dla terenów 09-10 U/MW3 – 5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-rowerowego 31 KD-X/ZP – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu (przykładowe rozwiązania narożników zabudowy pokazano na rysunku planu);

d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) dla zabudowy lokalizowanej od strony ciągu pieszo-rowerowego 31 KD-X/ZP – w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonej na rysunku planu, ustala się wymóg zachowania prześwitów pomiędzy budynkami (pomiędzy częściami zabudowy), stanowiących otwarcia widokowe w kierunku wnętrz kwartałów zabudowy, o łącznej szerokości min. 25% długości poszczególnego terenu mierzonej od strony ciągu pieszo-rowerowego; dopuszcza się realizację nadziemnych kondygnacji garażowych na styku z określonym na rysunku planu obszarem lokalizacji zabudowy niskiej, w takim wypadku otwarcia widokowe w kierunku wnętrz kwartałów zabudowy należy zapewnić powyżej kondygnacji garażowych, natomiast w poziomie ciągu pieszo-rowerowego – w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonej na rysunku planu, łącznie na min. 25% długości poszczególnego terenu mierzonej od strony ciągu pieszo-rowerowego – należy pozostawić teren niezabudowany, zagospodarowany w formie zieleni, z możliwością realizacji dojść i schodów prowadzących na wyżej położone tereny rekreacyjne;

g) ustala się wymóg przystosowania parterów budynków od strony ciągu pieszo-rowerowego 31 KD-X/ZP do lokalizacji obiektów usługowych (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, możliwość niezależnych wejść od strony przestrzeni publicznych); partery te mogą być czasowo wykorzystywane na cele mieszkaniowe;
h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; dla zabudowy projektowanej w pierzejach ulic należy zastosować podziały elewacji (przez artykulacje pionową, wycofanie fragmentów zabudowy, zróżnicowanie faktury), nawiązujące do rytmu elewacji historycznej zabudowy śródmieścia Gdyni;
i) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 09 U/MW3 lub 10 U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 09 U/MW3 lub 10 U/MW3 zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne;
j) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
k) pozostałe zasady porządkowania i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 27 KD-Z (KD-L) 1/2 – ul. T. Wendy, projektowanej ulicy lokalnej łączącej ul. T. Wendy z projektowaną ulicą Nową Węglową; dopuszcza się dojazd do terenu 09 U/MW3 z drogi 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ul. Władysława IV poprzez zjazdy na prawe skręty zlokalizowane poza obszarem oddziaływania projektowanych skrzyżowań;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6-7;
c) na terenie 10 U/MW3 zlokalizowana jest stacja gazowa; dopuszcza się przeniesienie stacji gazowej na teren 15 ZP;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY
a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie (w szczególności w odniesieniu do części zabudowy podwyższonej do 55 m od poziomu ulicy) winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 11**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108

1) POWIERZCHNIA – 0,86 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA.

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) budynek biurowo-magazynowy, ul. T. Wendy 15.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 4,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 3,0;

b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 22 m od poziomu ulicy i do 6 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 25 m od poziomu ulicy i do 7 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
- od strony ciągu pieszo-rowerowego 31 KD-X/ZP – w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonej na rysunku planu – wysokość elewacji frontowej do 16 m od poziomu ciągu tj. od rzędnej najbliżej położonej nawierzchni ciągu i do 4 kondygnacji nadziemnych, przy spełnieniu warunku zawartego w pkt 5 lit. f; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 22 m od poziomu ciągu i do 6 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
- dla obiektu objętego ochroną konserwatorską – wysokość odpowiadająca wysokości istniejących budynków; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do wysokości 25 m od poziomu ulicy (liczby kondygnacji nie określa się), pod warunkiem zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących cofnięcie ostatniej kondygnacji w stosunku do pozostałej niższej części budynku,
- dachy płaskie;

c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczających drogi 27 KD-Z (KD-L) 1/2 – ul. T. Wendy oraz wzdłuż obiektu objętego ochroną konserwatorską – zgodnie z rysunkiem planu – z zastrzeżeniem, że obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą podwyższonych, wycofanych części zabudowy, o których mowa w pkt 5 lit. b,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-rowerowego 31 KD-X/ZP oraz zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

f) dla zabudowy lokalizowanej od strony ciągu pieszo-rowerowego 31 KD-X/ZP – w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonej na rysunku planu, ustala się wymóg zachowania prześwitów pomiędzy budynkami (pomiędzy częściami zabudowy), stanowiących otwarcia widokowe w kierunku wnętrz kwartałów zabudowy, o łącznej szerokości min. 25% długości terenu mierzonej od strony ciągu pieszo-rowerowego; dopuszcza się realizację nadziemnych kondygnacji garażowych na styku z określonym na rysunku planu obszarem lokalizacji zabudowy niskiej, w takim wypadku otwarcia widokowe w kierunku wnętrz kwartałów zabudowy należy zapewnić powyżej kondygnacji garażowych, natomiast w poziomie ciągu pieszo-rowerowego – w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonej na rysunku planu, łącznie na min. 25% długości terenu mierzonej od strony ciągu pieszo-rowerowego – należy pozostawić teren niezabudowany, zagospodarowany w formie zieleni, z możliwością realizacji dojść i schodów prowadzących na wyżej położone tereny rekreacyjne;

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; dla zabudowy projektowanej w pierzejach ulic należy zastosować podziały elewacji (przez artykulacje pionową, wycofanie fragmentów zabudowy, zróżnicowanie faktury), nawiązujące do rytmu elewacji historycznej zabudowy śródmieścia Gdyni;

h) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;

i) pozostałe zasady porządkowania i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 27 KD-Z (KD-L) 1/2 – ul. T. Wendy, projektowanej ulicy lokalnej łączącej ul. T. Wendy z projektowaną ulicą Nową Węglową;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6-7;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
   a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 12**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108

1) POWIERZCHNIA – 0,39 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU

UK – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne (kościół, budynek parafialny).

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
   b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. T. Wendy i Portowej, występują lub mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
   c) na terenie 12 UK ustala się realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
   b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      - Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
        i) kościół, ul. Portowa 2.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - wysokość odpowiadająca wysokości istniejących budynków,
      - dachy zgodne z geometrią istniejących dachów;
   c) linie zabudowy:
      - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – wzdłuż elewacji budynku parafialnego położonego w pierzei ul. Portowej – zgodnie z rysunkiem planu,
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   d) powierzchnia zabudowy – w obrębie wyznaczonych linii zabudowy;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
   f) 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; dla zabudowy projektowanej w pierzejach ulic należy zastosować podziały elewacji (przez artykulacje pionową, wycofanie fragmentów zabudowy, zróżnicowanie faktury), nawiązujące do rytmu elewacji historycznej zabudowy śródmieścia Gdyni;
   g) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;
   b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi 19 KD-Z 1/2 – ul. Portowej;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6-7;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
   a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 13**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108
1) POWIERZCHNIA – 0,50 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
   b) usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu;
   c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
   d) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
   b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Portowej i Jana z Kolna, występują lub mogą występować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
   b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      - kamienica z działką przy ul. Portowej 4;
   c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
        i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Jana z Kolna 2,
        ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Portowa 8,
      - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
        i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Portowa 6.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – intensywność wynika z przyjętych dopuszczalnych gabarytów i powierzchni zabudowy;
   b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- w pierzei ulic: 19 KD-Z 1/2 – ul. Portowej oraz 20 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – ul. Jana z Kolna – wysokość elewacji frontowej 18 m od poziomu ulicy i 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się tolerancję +/– 1 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21 m od poziomu ulicy i 6 kondygnacji nadziemnych, 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 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
- na pozostałym obszarze w obrębie wyznaczonych linii zabudowy – do 18 m i do 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się tolerancję +/– 1 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 7 kondygnacji nadziemnych i do 25 m, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu 5-tej kondygnacji, na odległość co najmniej 1,5 m,
- dachy płaskie; należy utrzymać istniejące dachy strome na obiektach objętych ochroną konserwatorską;

c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – wzdłuż linii rozgraniczających dróg: 19 KD-Z 1/2 – ul. Portowej oraz 20 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – ul. Jana z Kolna – zgodnie z rysunkiem planu – z zastrzeżeniem, że obowiązujące linie zabudowy pierzejowej nie dotyczą podwyższonych, wycofanych części zabudowy, o których mowa w pkt 5 lit. b,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienna od 13 m do 15,5 m od linii rozgraniczających dróg: 19 KD-Z 1/2 – ul. Portowej oraz 20 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – ul. Jana z Kolna oraz zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 3 pkt 3;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% 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; dla zabudowy projektowanej w pierzejach ulic należy zastosować podziały elewacji (przez artykulacje pionową, wycofanie fragmentów zabudowy, zróżnicowanie faktury), nawiązujące do rytmu elewacji historycznej zabudowy śródmieścia 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;

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 historycznej formy obiektów i ich otoczenia;

i) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;

j) pozostałe zasady porządkowania i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 3.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;

b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 19 KD-Z 1/2 – ul. Portowej, 20 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – ul. Jana z Kolna, ciągu pieszo-jezdnego 28 KD-X;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6-7;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
   a) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w projektowanej zabudowie winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, kamień).

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 14**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108
1) POWIERZCHNIA – 1,16 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KK/U – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO / ZABUDOWA USŁUGOWA – dworzec PKP/SKM Gdynia Główna.
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) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
   b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
      - zespół dworca kolejowego w Gdyni, w skład którego wchodzą: dworzec główny, dworzec podmiejski, kolumnowy pasaż komunikacyjny łączący dworce główny i podmiejski wraz z terenem, na którym zlokalizowane są ww. zabytki, położony przy Placu Konstytucji 1.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność, powierzchnia zabudowy, gabaryty i linie zabudowy – adaptacja zabytkowego obiektu z zakazem jego rozbudowy i nadbudowy;
   b) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
   c) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;
   b) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od dróg: 25 KD-Z (KD-L) 1/2 – pl. Konstytucji, 26 KD-Z 1/4 (KD-L 1/2) – ul. Dworcowej;
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6-7;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

10. **KARTA TERENU O NUMERZE 15**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108
1) POWIERZCHNIA – 1,24 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – publicznie dostępny park miejski.**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) na terenie 15 ZP ustala się realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;
b) na terenie nakazuje się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pni, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80 % powierzchni biologicznie czynnej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b-c;
b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji, niekubaturowe urządzenia sportowe oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
c) w północno-wschodniej części terenu dopuszcza się realizację parkingu ogólnodostępnego; łączna liczba miejsc postojowych na terenie parkingu nie może przekroczyć 15 miejsc postojowych;
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki budowlanej;
e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
f) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;
b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: 20 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – ul. Jana z Kolna, 27 KD-Z (KD-L) 1/2 – ul. T. Wendy;
b) dopuszcza się przeniesienie stacji gazowej zlokalizowanej na terenie 10 U/MW3 na teren 15 ZP;
c) na terenie 15 ZP ustala się strefę stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej magistrali ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. d;
d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY
a) na terenie 15 ZP zlokalizowane są studnie nieczynnego ujęcia wody „Jana z Kolna”; zainwestowanie na terenach studni uwarunkowane jest likwidacją studni zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze;
b) do czasu realizacji funkcji parku miejskiego ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania części terenu, poprzez dopuszczenie adaptacji istniejących dwóch budynków usługowych przy ul. T. Wendy 13A oraz budynku przy ul. Jana z Kolna 14, z możliwością ich przebudowy oraz wykorzystywania na cele usługowo-administracyjno-biurowe, bez prawa rozbudowy lub nadbudowy.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 16**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108
1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **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, z zastrzeżeniem lit. b;

b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
e) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;
b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od drogi 20 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – ul. Jana z Kolna;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 17-19**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108
1) POWIERZCHNIA
a) teren nr 17 – 0,20 ha;
b) teren nr 18 – 0,75 ha;
c) teren nr 19 – 0,56 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **17 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – rezerwa terenu pod rozbudowę ul. Janka Wiśniewskiego oraz projektowaną ulicę Nową Węglową;**
b) **18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – projektowana ul. Władysława IV;**
c) **19 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Portowa.**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) wzdłuż drogi 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 ustala się realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu:
- nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
- lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach,
- przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) część terenu 19 KD-Z 1/2 położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
a) dla drogi 17 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – zgodnie z rysunkiem planu; częściowo pasy drogowe znajdują się poza obszarem objętym niniejszym planem;
b) dla drogi 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – min. 30 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
c) dla drogi 19 KD-Z 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
a) w przekroju drogi 17 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 przewidzieć trasę rowerową – Hanzeatycką Trasę Rowerową R-10, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
b) w przekroju drogi 18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 przewidzieć trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;

c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
d) część terenu 17 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 znajduje się w granicach portu morskiego w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1;
e) część terenu 17 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;
f) w rejonie terenów 17-18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2, 19 KD-Z 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

13. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 20-27**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108

1) POWIERZCHNIA
a) teren nr 20 – 0,43 ha;
b) teren nr 21 – 1,19 ha;
c) teren nr 22 – 0,43 ha;
d) teren nr 23 – 0,38 ha;
e) teren nr 24 – 0,95 ha;
f) teren nr 25 – 1,30 ha;
g) teren nr 26 – 0,52 ha;
h) teren nr 27 – 0,58 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **20 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA (DOCELOWO DROGA PUBLICZNA LOKALNA) – ul. Jana z Kolna;**
b) **21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA (DOCELOWO DROGA PUBLICZNA LOKALNA) – ul. Jana z Kolna;**
c) **22 KD-Z (KD-L) 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA (DOCELOWO DROGA PUBLICZNA LOKALNA) – projektowana ulica łącząca pl. Konstytucji z projektowaną ulicą Nową Węglową;**
d) **23 KD-Z (KD-L) 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA (DOCELOWO DROGA PUBLICZNA LOKALNA) – projektowana ul. 3 Maja;**
e) **24 KD-Z (KD-L) 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA (DOCELOWO DROGA PUBLICZNA LOKALNA) – ul. Janka Wiśniewskiego;**
f) **25 KD-Z (KD-L) 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA (DOCELOWO DROGA PUBLICZNA LOKALNA) – pl. Konstytucji, obiekty i urządzenia publicznego transportu zbiorowego stanowiące część węzła integracyjnego Gdynia Główna (m.in. przystanki transportu zbiorowego, podjazd taksówek, postoje „kiss and ride", parkingi dla rowerów);**
g) **26 KD-Z 1/4 (KD-L 1/2) – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA (DOCELOWO DROGA PUBLICZNA LOKALNA) – ul. Dworcowa, obiekty i urządzenia publicznego transportu zbiorowego stanowiące część węzła integracyjnego Gdynia Główna (m.in. przystanki transportu zbiorowego, postój taksówek, postoje krótkoterminowe, parkingi dla rowerów);**
h) **27 KD-Z (KD-L) 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA (DOCELOWO DROGA PUBLICZNA LOKALNA) – ul. T. Wendy.**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) wzdłuż dróg: 22 KD-Z (KD-L) 1/2, 27 KD-Z (KD-L) 1/2 ustala się realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu:
- nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
- lokalizacja nasadzeń drzew powinna uwzględniać warunki widoczności na skrzyżowaniach,
- przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew;

b) na terenach 20-21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2), 27 KD-Z (KD-L) 1/2 należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich, z zastrzeżeniem poniższych sytuacji:
- dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenów 20-21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2), 24-25 KD-Z (KD-L) 1/2, 27 KD-Z (KD-L) 1/2 oraz teren 26 KD-Z 1/4 (KD-L 1/2) położone są w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla drogi 20 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
   b) dla drogi 21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2) – min. 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   c) dla drogi 22 KD-Z (KD-L) 1/2 – min. 25 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   d) dla drogi 23 KD-Z (KD-L) 1/2 – min. 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   e) dla drogi 24 KD-Z (KD-L) 1/2 – min. 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   f) dla drogi 25 KD-Z (KD-L) 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
   g) dla drogi 26 KD-Z 1/4 (KD-L 1/2) – zgodnie z rysunkiem planu;
   h) dla drogi 27 KD-Z (KD-L) 1/2 – min. 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) na terenach 22-23 KD-Z (KD-L) 1/2 występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) w przekroju dróg: 20-21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2), 22-25 KD-Z (KD-L) 1/2, 26 KD-Z 1/4 (KD-L 1/2) przewidzieć trasy rowerowe, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
   b) w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, dopuszcza się łączenie zabudowy na terenie 01 UC/MW3 z zabudową na terenie 02 KS/UC, w formie pomostu lub kondygnacji nadwieszonej nad poziomem terenu, pod warunkiem zachowania skrajni nad drogą 24 KD-Z (KD-L) 1/2 o wysokości nie mniejszej niż 5 m;
   c) w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, dopuszcza się łączenie zabudowy na terenie 01 UC/MW3 z zabudową na terenach 03-04 U/MW3, w formie pomostu lub kondygnacji nadwieszonej nad poziomem terenu, pod warunkiem zachowania skrajni nad drogą 22 KD-Z (KD-L) 1/2 i nad ciągiem pieszo-rowerowym 29 KD-X/ZP o wysokości nie mniejszej niż 5 m;
   d) dopuszcza się kontynuację ciągu pieszo-rowerowego w poziomie jezdni ulicy 23 KD-Z (KD-L) 1/2 pod warunkiem obniżenia klasy drogi 23 KD-Z (KD-L) 1/2 z klasy drogi zbiorczej do klasy drogi lokalnej – po planowanej rozbudowie układu ulicznego Śródmieścia;
   e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   f) część terenu 24 KD-Z (KD-L) 1/2 znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 3;
   g) w rejonie terenów 20-21 KD-Z 1/3 (KD-L 1/2), 22-25 KD-Z (KD-L) 1/2, 27 KD-Z (KD-L) 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 28**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108
1) POWIERZCHNIA – 0,04 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   b) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

15. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 29-31**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr 29 – 0,28 ha;
   b) teren nr 30 – 0,30 ha;
   c) teren nr 31 – 0,19 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **29 KD-X/ZP – CIĄG PIESZO-ROWEROWY / ZIELEŃ URZĄDZONA – publicznie dostępny ciąg pieszo-rowerowy z uzupełniającą zielenią urządzoną;**
   b) **30 KD-X/ZP – CIĄG PIESZO-ROWEROWY / ZIELEŃ URZĄDZONA – publicznie dostępny ciąg pieszo-rowerowy z uzupełniającą zielenią urządzoną;**
   c) **31 KD-X/ZP – CIĄG PIESZO-ROWEROWY / ZIELEŃ URZĄDZONA – publicznie dostępny ciąg pieszo-rowerowy z uzupełniającą zielenią urządzoną.**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego 29-31 KD-X/ZP ustala się realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu:
      - nowe zadrzewienia wprowadzić w formie dostosowanej do przekroju ciągu, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
      - przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) dla ciągu pieszo-jezdnego 29 KD-X/ZP – min. 10 m;
   b) dla ciągu pieszo-jezdnego 30 KD-X/ZP – min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
   c) dla ciągu pieszo-jezdnego 31 KD-X/ZP – min. 10 m.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) na terenach 29-31 KD-X/ZP ustala się strefę stanowiącą rezerwę terenu dla planowanego kolektora tłocznego kanalizacji sanitarnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 2 lit. b;
   b) na terenach 30-31 KD-X/ZP ustala się strefę stanowiącą rezerwę terenu dla planowanej podziemnej linii kablowej 110 kV – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. b;
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) na terenach 29-31 KD-X przewidzieć trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu – szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
   b) dopuszcza się wykorzystanie ciągu pieszo-rowerowego 29-31 KD-X/ZP jako dojazdu przeciwpożarowego i dojazdu dla służb techniczno-eksploatacyjnych;
   c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

16. **KARTA TERENU O NUMERZE 32**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0705

1) POWIERZCHNIA – 0,84 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– nie ustala się.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów transportu kolejowego.
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 drogi 24 KD-Z (KD-L) 1/2 – Janka Wiśniewskiego;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY
   a) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

17. **KARTA TERENU O NUMERZE 33**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1108

1) POWIERZCHNIA – 0,39 ha.
2) Teren 33 stanowi teren zamknięty, dla którego nie uchwala się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu nie ustalono strefy ochronnej. Część terenu 33 przewidywana jest do zmiany przeznaczenia na poszerzenie ciągu pieszo-jezdnego 28 KD-X.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Jana z Kolna i projektowanej Nowej Węglowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) obowiązujące linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru;
7) obszary lokalizacji zabudowy niskiej (wysokości zabudowy określone w kartach terenów)
8) rejony lokalizacji placów ogólnodostępnych w obrębie terenów zabudowy;
9) ciągi usługowe w parterach;
10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A;
11) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B;
12) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C;
13) pojedyncze drzewa objęte ochroną zachowawczą;
14) planowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
15) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej;
16) strefy wyłączone z zabudowy – rezerwa terenu dla planowanego połączenia drogowego ul. Morskiej z projektowaną ulicą Nową Węglową;
17) strefy stanowiące rezerwy terenu dla planowanej infrastruktury technicznej;
18) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);
19) kierunki przebiegu ogólnodostępnych przejść pieszych 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.

§ 16

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.

§ 17

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska

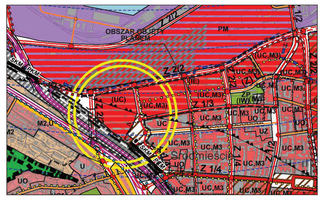
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/790/17
Rady Miasta Gdyni
z dnia 26 kwietnia 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE W GDYNI, REJONU ULIC JANA Z KOLNA I PROJEKTOWANEJ NOWEJ WĘGLOWEJ

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000

1108

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI - UCHWAŁA NR XVII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R., ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR XXXVIII/799/14 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 15 STYCZNIA 2014 R. I UCHWAŁĄ NR XI/190/15 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 26 SIERPNIA 2015 R.



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

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

STREFY URBANISTYCZNE
- strefa centrum miasta

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE OSNOWĘ EKOLOGICZNĄ MIASTA
- tereny zieleni urządzonej (ogrody botaniczne, parki, bulwary, skwery) - PSC min. 60%

OBSZARY SZczególnych SZANS ROZWOJOWYCH
- tereny rozwojowe leżące w związku z możliwością realizowania rozwoju programu użytkowego

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

U, MW,... obszary istniejącej zabudowy
ZO, WS,... obszary rozwoju lub ograniczonego użytkowania terenu
TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
UC tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MO tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze centrum

TERENY ZIELENI
- ZP tereny zieleni urządzonej

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- SW tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę
- IE tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych Elektrociepłownia Gdynia I GPZ g

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
(przedstawienie na rysunku schematu przyjętych/innych wariantów mają charakter poglądowy i nie należy uznawać ich za przesądzony)
- linia kolejowa nr 201 (Gdynia - Kościerzyna)
- linia przerywana (istniejąca przebieg wariantowy)
- wiadukt drogi lokalne - klasy L
- Transeuropejska Trasa Rowerowa R-10 (przebieg projektowany/przebieg wariantowy)
- wiadukt drogi lokalne - klasy L
- wiadukt kolejowy
- linia kolejowa
- przystanki kolejowe i SKM / PKM i lokalizacja dworca Kościerzyna

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW
- obszary wpisane do rejestru zabytków

TERENY ZAMKNIĘTE
- tereny zamknięte wojskowe
- tereny zamknięte kolejowe

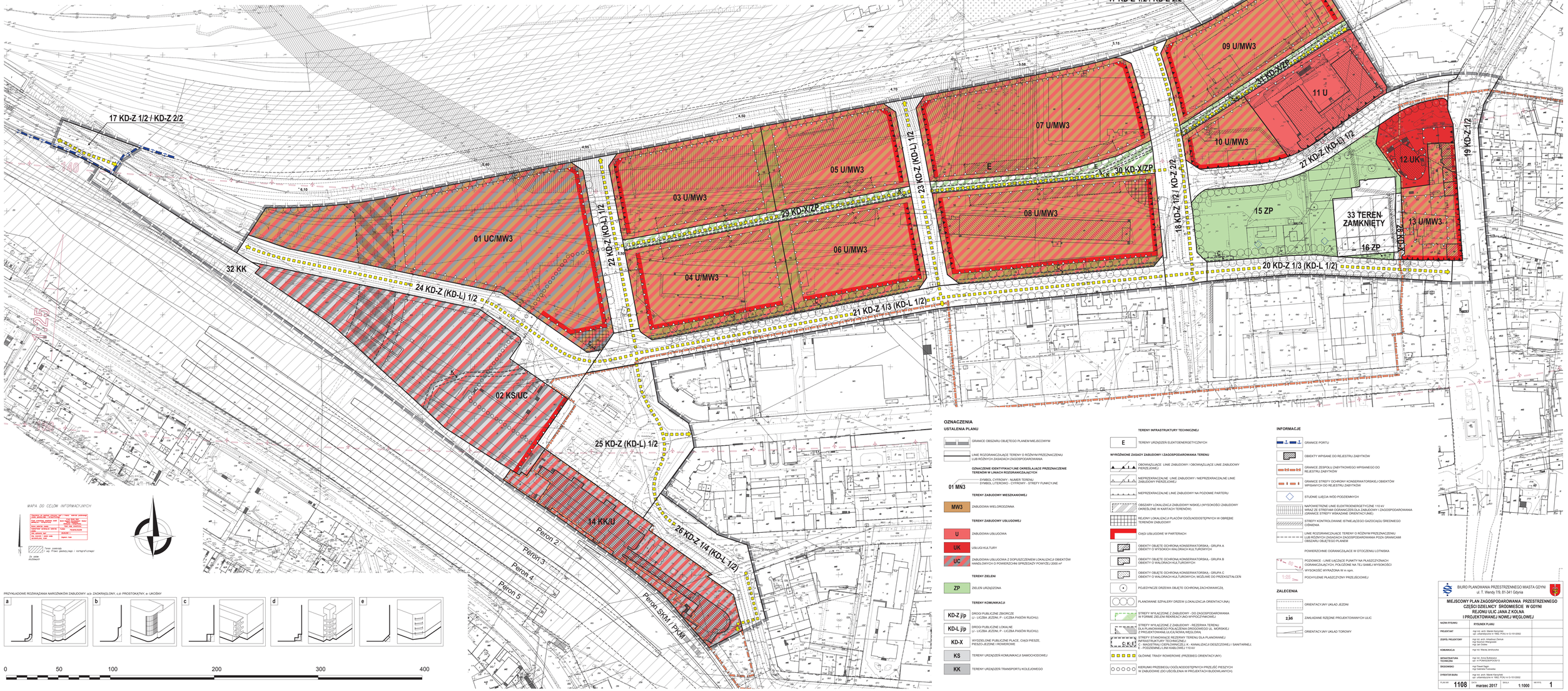
TERENY PORTÓW I PRZYSTANI, OCHRONA BRZEGU MORSKIEGO
- granice portu

PODSTAWOWE ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM
- krawędzie przekryć powierzchni ograniczających ustalonych dla lotniska Gdynia Oksywie
- pozioma - linia łącząca punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na tej samej wysokości (wysokość wyrażona w m n.p.m.)
- pochylenie płaszczyzny podejścia i przejściowej

WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01	5,5 (3,0-3,5)	w obr. linii zab.	02	5,5 (3,0-3,5)	linii zab.	03	5,5 (3,0-3,5)	w obr. linii zab.	04	5,5 (3,0-3,5)	w obr. linii zab.	05	5,5 (3,0-3,5)	w obr. linii zab.	06	5,5 (3,0-3,5)	w obr. linii zab.
UC/MW3	-		KS/UC	5 %		U/MW3		20 %	U/MW3		20 %	U/MW3		20 %	U/MW3		20 %
3,03 ha	patrz k.t.		2,29 ha	patrz k.t.		1,24 ha	patrz k.t.		1,34 ha	patrz k.t.		1,08 ha	patrz k.t.		1,16 ha	patrz k.t.	
07	5,5 (3,0-3,5)	w obr. linii zab.	08	6,0 (3,5-4,0)	linii zab.	09	5,5 (3,0-3,5)	w obr. linii zab.	10	6,0 (3,5-4,0)	w obr. linii zab.	11	4,0 (3,0)	w obr. linii zab.	12	*	w obr. linii zab.
U/MW3	20 %		U/MW3	20 %		U/MW3	20 %		U/MW3	20 %		U	5 %		UK	20 %	
1,93 ha	patrz k.t.		1,87 ha	patrz k.t.		1,21 ha	patrz k.t.		0,43 ha	patrz k.t.		0,86 ha	patrz k.t.		0,39 ha	patrz k.t.	
13	*	0,60/ 0,72	14	-	-												
U/MW3	20 %		KK/U	-													
0,50 ha	patrz k.t.		1,16 ha	patrz k.t.													

A – NUMER TERENU
B – PRZEZNACZENIE TERENU
C – POWIERZCHNIA TERENU
D – MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTESYWNOŚCI ZABUDOWY (W TYM DLA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH)
E – MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
F – MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ
G – MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY
H – INTENSYWNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z PRZYJĘTYCH DOPUSZCZALNYCH GABARYTÓW I POWIERZCHNI ZABUDOWY



MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

PRZEBIEG GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	granica obszaru objętego planem
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH	symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowo - cyfrowy - strefy funkcyjne
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	
MW3 ZABUDOWA WIELORODZINNA	
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	
U ZABUDOWA USŁUGOWA	
UK USŁUGI KULTURY	
UC ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²	
TERENY ZIELENI	
ZP ZIELEŃ URZĄDZONA	
TERENY KOMUNIKACJI	
KD-Z j/p DROGI PUBLICZNE ZBIORCZE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)	
KD-L j/p DROGI PUBLICZNE LOKALNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)	
KD-X WYDZIELONE PUBLICZNE PLACE, CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNIE I ROWEROWE	
KS TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ	
KK TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO	
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH	
WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY / OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ	
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY / NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ	
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY NA POZIOMIE PARTERU	
OBSZARY LOKALIZACJI ZABUDOWY NISKIEJ (WYSOKOŚCI ZABUDOWY OKREŚLONE W KARTACH TERENÓW)	
REJONY 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	
POJEDYNCZE DRZEWA OBJĘTE OCHRONĄ ZACHOWAWCZĄ	
PLANOWANE SZPALERY DRZEW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)	
STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - OGÓLNOSPOŁECZNE W FORMIE ZIELENI REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWEJ	
STREFY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - REZERWA TERENU DLA PLANOWANEGO POŁĄCZENIA DROGOWEGO UL. MORSKIEJ Z PROJEKTOWANĄ ULICĄ NOWA WĘGLOWA	
STREFY STANOWIĄCE REZERWY TERENU DLA PLANOWANEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: C - MAGISTRALI CIEPŁOWNICZEJ K, - KANALIZACJI DESZCZOWEJ / SANITARNEJ E - PODZIEMNEJ LINII KABLOWEJ 110 kV	C K E
GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)	
KIERUNKI PRZEBIEGU OGÓLNODOSTĘPNYCH PRZEJŚĆ PIESZYCH W ZABUDOWIE (DO USCZŁOWIENIA W PROJEKTACH BUDOWLANYCH)	
INFORMACJE	
GRANICE PORTU	
OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW	
GRANICE ZESPOŁU ZABYTKOWEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW	
GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW	
STUDNIE UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH	
NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA (GRANICE STREFY WSKAZANE ORIENTACYJNIE)	
STREFY KONTROLOWANE ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA	
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	
POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE W OTOCZENIU LOTNISKA	
POZIOMICE - LINIE ŁĄCZĄCE PUNKTY NA PŁASZCZYZNACH OGRANICZAJĄCYCH, POŁOŻONE NA TEJ SAMEJ WYSOKOŚCI	
WYSOKOŚĆ WYRAŻONA W m npm.	123
POCHYLENIE PŁASZCZYZNY PRZEJŚCIOWEJ	1:25
ZALECENIA	
ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI	
ZAKŁADANE RZĘDNE PROJEKTOWANYCH ULIC	2,95
ORIENTACYJNY UKŁAD TORowy	

PRZYKŁADOWE ROZWIĄZANIA NAROŻNIKÓW ZABUDOWY: a,b- ZAOKRĄGLONY, c,d- PROSTOKĄTNY, e- UKOŚNY

0 50 100 200 300 400

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE W GDYNI REJONU ULIC JANA Z KOLNA I PROJEKTOWANEJ NOWEJ WĘGLOWEJ

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Marek Karczyński upr. uprawnienia nr 1662, PIZ-Kr G-151/2002
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Arkadiusz Zerwa mgr Szymon Kierpiewski mgr Jan Dobies
KOMUNIKACJA	mgr inż. Maciej Jaroszczuk
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Bułkowicz upr. nr PDM/0020/PWOD/15
EKOZNIWSKO	mgr Paweł Sajgo mgr Barbara Tutkowska
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karczyński upr. uprawniające nr 1662, PIZ-Kr G-151/2002

PLAN NR	1108	DATA	marzec 2017	SKALA	1:1000
NR KTG	1				

Id: 30CF9712-7932-456C-8CF5-0222E40A9FDB0. Podpisany