UCHWAŁA NR XLIII/1225/18
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 30 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon budynku d. Banku Polskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.[2)]) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon budynku d. Banku Polskiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon budynku d. Banku Polskiego oznaczony numerem ewidencyjnym 1114, obejmujący działki nr 1418 i 1420 obręb Śródmieście_0026 położone przy skrzyżowaniu ulic 3 Maja i 10 Lutego, o powierzchni 0,25 ha, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Na obszarze objętym planem ustala się 1 teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem dwucyfrowym 01 oraz jego przeznaczenie oznaczone symbolem literowym zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
   MW3 – Zabudowa wielorodzinna
2) Tereny zabudowy usługowej:
   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.

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.

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

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

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy jest zawarte w karcie terenu w § 14.

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

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232, Dz. U. z 2018 r. poz. 130.

[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
1) uzyskanie spójnego zespołu przestrzennego tworzącego istotny element większego założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
2) ochrona dziedzictwa kulturowego poprzez ochronę najcenniejszych obiektów historycznych, kształtowanie struktury przestrzennej oraz form i gabarytów nowej zabudowy w nawiązaniu do tkanki miejskiej wykształconej w okresie międzywojennym.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarto w karcie terenu w § 14.

§ 4

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

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
1) obszar objęty planem położony 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) na obszarze objętym planem znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków: budynek Narodowego Banku Polskiego I Oddział Miejski, róg ulic 3 Maja i 10 Lutego, z wyznaczoną granicą ochrony konserwatorskiej, decyzja WKZ-0733/176/84 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 11.07.1984 r., nr w rejestrze 1061;
3) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych wg poniższych zasad:
   a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych,** obejmująca obiekt wpisany do rejestru zabytków wymieniony w pkt 2;
   b) dla obiektu 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;
   c) 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;
   d) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynku grupy A, przekształconym w sposób naruszający jego wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań.

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) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) zagospodarowanie terenów 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;

b) w elementach małej architektury i elewacjach budynków zastosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków;

c) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających dróg;

d) w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją w tym:

– stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane stanowiska postojowe dla osób z niepełnosprawnością,

– stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

2. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w karcie terenu w § 14.

§ 7

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

2. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu terenów zabudowy śródmiejskiej – w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 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) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: 10 Lutego oraz 3 Maja (ulice poza obszarem objętym planem), występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców. W razie lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy od strony ww. ulic należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową lub pomieszczeniami niewymagającymi ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów klimatyzacyjnych itp.);

2) 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 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. Wysokości zabudowy przyjęte w planie miejscowym, w karcie terenu, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska;

3) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

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

§ 9

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

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. 10 Lutego oraz ul. 3 Maja (ulice zbiorcze);
2) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne: 1-1,4 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie;
   b) obiekty usług, administracji (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biura):
      - 1-3 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług,
      - 1-2 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej biur;
   c) budynek objęty ochroną konserwatorską – nie ustala się;
   d) w ramach stanowisk 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;
3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
      - należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe – min. 0,2 stanowiska na 1 mieszkanie;
   b) dla obiektów usług, administracji należy zapewnić na terenie min. 6 stanowisk postojowych;
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w karcie terenu w § 14.

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej;
3) odprowadzanie wód opadowych – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ; zaleca się retencjonowanie wody opadowej w celu jej późniejszego wykorzystania;
4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
   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 lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;
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 odpadów 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. na obszarze objętym planem, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych;

d) określone w kartach terenów intensywności wykorzystania terenu, wysokości zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

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

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

§ 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) ***„wysokości zabudowy”*** **–** należy przez to rozumieć zewnętrzny, pionowy gabaryt obiektu budowlanego (budynku, budowli lub obiektu małej architektury), przy czym:

a) wysokość wyrażona w metrach to wymiar mierzony ze wszystkich stron obiektu, od poziomu przylegającego do niego terenu do wierzchołka obiektu; w przypadku budynku od poziomu przylegającego terenu, położonego poza obrysem kondygnacji podziemnych lub murów oporowych związanych z budynkiem, do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub attyki, z zastrzeżeniem lit. b;

b) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to wymiar mierzony 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;

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) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji, 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;
5) ***„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);
6) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
7) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób; dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby stanowisk postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie stanowisk 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

KARTA TERENU O NUMERZE 01
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1114

1) POWIERZCHNIA – 0,25 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA**;
   b) usługi wymagane są przynajmniej w budynku d. Banku Polskiego oraz w parterach budynków realizowanych od strony ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu;
   c) funkcje wyłączone:
      - nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
      - wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;

b) wzdłuż ulic: 10 Lutego oraz 3 Maja występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.

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;

b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:
- budynek Narodowego Banku Polskiego I Oddział Miejski, róg ulic 3 Maja i 10 Lutego, wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej;

c) na terenie, od strony ul. 10 Lutego, znajdują się historyczne metalowe ogrodzenia na podmurówce, które należy zachować w ich obecnej lokalizacji oraz uwzględnić w rozwiązaniach przestrzennych nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem lit. d;

d) dopuszcza się realizację niezbędnych wejść oraz wjazdów o łącznej szerokości nie przekraczającej 45% długości historycznego ogrodzenia, mierzonej wzdłuż ulicy 10 Lutego.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) wysokość zabudowy dla budynków, w określonych na rysunku planu strefach dopuszczalnej wysokości zabudowy:
- w strefie A – zachowanie wysokości istniejącego budynku, z dopuszczeniem rozbiórki wtórnej nadbudowy z lat 50-tych od strony ul. 3 Maja w celu przywrócenia historycznej formy budynku,
- w strefie B – do 4,5 m od poziomu ul. 10 Lutego,
- w strefie C – 17 m od poziomu ul. 10 Lutego, dopuszcza się obniżenie wysokości budynków o nie więcej niż 1 m,
- w strefie D – do 23 m od poziomu ul. 10 Lutego,
- w strefie E – do 26 m od poziomu ul. 10 Lutego;

c) wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – do 9 m od poziomu ul. 10 Lutego;

d) dachy płaskie; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku;

e) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczającej ul. 10 Lutego – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem, że obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy kondygnacji parteru oraz wycofanych części zabudowy w strefach D, E, o których mowa w pkt 5 lit. b,
- ustala się wymóg wycofania frontowej ściany budynku w poziomie kondygnacji parteru (obowiązuje zachowanie prześwitu o wysokości min. 2,5 m nad poziomem urządzonego terenu), o nie mniej niż 2 m w stosunku do wyznaczonej linii zabudowy,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od wschodniej elewacji południowego skrzydła budynku d. Banku Polskiego, 25 m od linii rozgraniczającej ul. 10 Lutego oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- w strefie B, w obrębie wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków przy wspólnej granicy działek nr 1416, 1420 i 1421;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,75 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym do wymaganej planem powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

h) na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań;

i) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub 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;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
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 2;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od ulic: 10 Lutego, 3 Maja (ulice poza obszarem objętym planem);
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2-3;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon budynku d. Banku Polskiego, 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;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) strefy o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy;
7) ciągi usługowe w parterach.

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

1. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni Nr XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009 r., zmienionego uchwałą nr XV/315/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 grudnia 2015 r.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE W GDYNI, REJON BUDYNKU D. BANKU POLSKIEGO

1114

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIII/1225/18
Rady Miasta Gdyni
z dnia 30 maja 2018 r.

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

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

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MW3 — ZABUDOWA WIELORODZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U — ZABUDOWA USŁUGOWA

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

OBOWIĄZUJACE LINIE ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

A B C — STREFY O ODMIENNYCH DOPUSZCZALNYCH WYSOKOŚCIACH ZABUDOWY

CIĄGI USŁUGOWE W PARTERACH

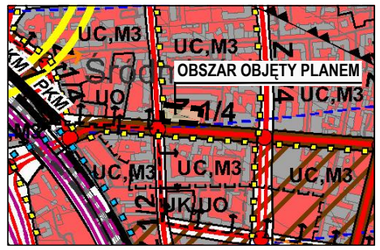
INFORMACJE

OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

GRANICE ZESPOŁU ZABYTKOWEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

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.



STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA

- centrum miasta - tereny wielofunkcyjne
- **główne przestrzenie publiczne**

STREFY URBANISTYCZNE
- strefa centrum miasta

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN

W PRZEZNACZENIU TERENÓW

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE
- UC — **tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²**

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- M3 — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
- drogi zbiorcze - klasy Z **(linią przerywaną oznaczono przebieg wariantowy)**
- **ważniejsze lokalne trasy rowerowe**

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW
- **obszary wpisane do rejestru zabytków**

POZOSTAŁE ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM
- **krawędzie przecięcia powierzchni ograniczających** ustalonych dla lotniska Gdynia Oksywie

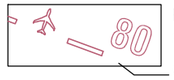
WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

01 U/MW3	*	0,75
		10%
0,25 ha	A - zgodnie z istn. B - 4,5 m; C - 17 m D - 23 m ; E - 26 m	

A B	2	3 4
1		5

A NUMER TERENU
B PRZEZNACZENIE TERENU
1 POWIERZCHNIA TERENU
2 MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTESYWNOŚCI ZABUDOWY (W TYM DLA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH)
3 MAKSYMALNY WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY
4 MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
5 MAKSYMALNA WYSOKOŚC ZABUDOWY
***** INTENSYWNOŚĆ WYNIKA Z PRZYJĘTYCH DOPUSZCZALNYCH GABARYTÓW I POWIERZCHNI ZABUDOWY

POWIERZCHNIE OGRANICZAJACE W OTOCZENIU LOTNISKA



POZIOMICE - LINIE ŁĄCZĄCE PUNKTY NA PŁASZCZYZNACH OGRANICZAJĄCYCH, POŁOŻONE NA TEJ SAMEJ WYSOKOŚCI

WYSOKOŚĆ WYRAŻONA W m n.p.m.



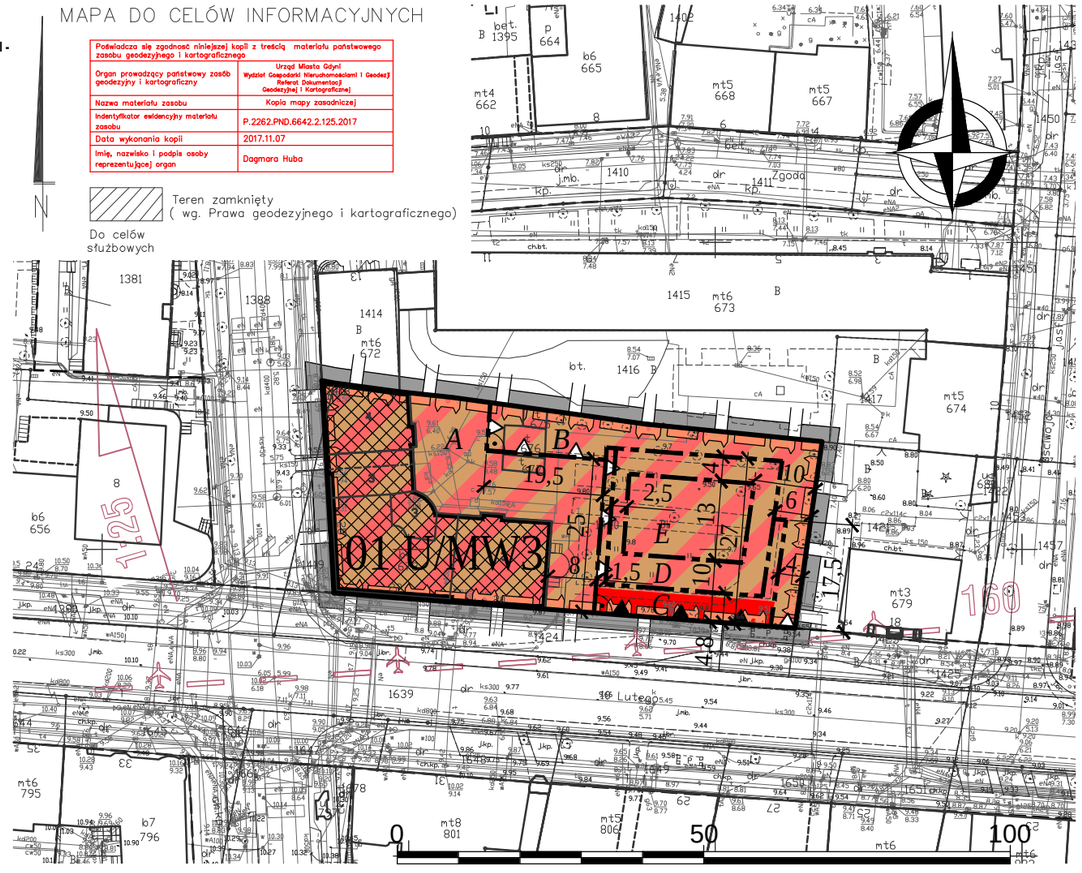
POCHYLENIE PŁASZCZYZNY PRZEJŚCIOWEJ

MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

Podwładcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Urząd Miasta Gdyni Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Referat Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Indentyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2262.PND.6642.2.125.2017
Data wykonania kopii	2017.11.07
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dagmara Huba

Teren zamknięty (wg. Prawa geodezyjnego i kartograficznego)

Do celów służbowych



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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE W GDYNI,
REJON BUDYNKU D. BANKU POLSKIEGO

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne nr 1662, POIU nr G-151/2002		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Arkadiusz Zieniuk, POIU nr G-213/2006 mgr Szymon Wiergowski dr inż. arch. Paulina Szewczyk, POIU nr G-231/2007		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Obruszewska upr. nr POM/0247/POOS/09		
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sągin		
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne nr 1662, POIU nr G-151/2002		
PLAN NR 1114	DATA maj 2018	SKALA **1:1000**	NR RYS. 1