UCHWAŁA NR LII/1585/23
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic 10 Lutego, A. Abrahama i S. Batorego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 ulic 10 Lutego, A. Abrahama i S. Batorego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic 10 Lutego, A. Abrahama i S. Batorego, oznaczony numerem ewidencyjnym 1115, obejmujący obszar o powierzchni 0,92 ha, którego granice przebiegają:
– od północy – wzdłuż ul. 10 Lutego,
– od wschodu – wzdłuż ul. A. Abrahama,
– od południa – wzdłuż ul. S. Batorego,
– od zachodu – wzdłuż ul. Władysława IV,
zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 02 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:
1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
MW2 – Zabudowa wielorodzinna
W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej;
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.

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.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553.

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, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach tych terenów 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 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) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
2) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;
3) ochrona dziedzictwa kulturowego poprzez ochronę najcenniejszych obiektów historycznych, kształtowanie struktury przestrzennej oraz form i gabarytów nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejącej tkanki miejskiej;
4) uzupełnienie śródmiejskiego zespołu usługowo-mieszkaniowego poprzez wzbogacenie programu usługowego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta.

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 nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu chronione na podstawie odrębnych przepisów.

2. Sposoby zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy powinny uwzględniać konieczność dostosowywania się do postępujących zmian warunków klimatycznych, w szczególności rozwiązywać problemy gospodarki wodnej i racjonalnego gospodarowania zasobem wód oraz ochrony warunków klimatycznych.

3. 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) obszar objęty planem stanowi część historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1815 decyzją PWKZ.R.4190-14/2257-2/2007 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21 września 2007 r. oraz uznanego za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej w sprawie uznania za pomnik historii „Gdynia – historyczny układ urbanistyczny śródmieścia" z 23 lutego 2015 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 356);
2) na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni:
   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; dopuszcza się kolorystykę wynikającą z zastosowanych tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);

3) na obszarze objętym planem znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków – kamienica przy ul. A. Abrahama 28 wraz z działką o nr ewidencyjnym 1840 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr A-1845 z dnia 12.03.2009 r.);

4) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na dwie grupy obiektów wg poniższych zasad:

a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca obiekt wpisany do rejestru zabytków wymieniony w pkt 3,

b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:

– budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:

i) dom mieszkalny, ul. 10 Lutego 9,

ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. 10 Lutego 7 / A. Abrahama 24,

iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. A. Abrahama 26,

c) 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,

d) 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,

e) 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, chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej,

f) 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;

5) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, natomiast dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują ulice i place ogólnodostępne, spośród których najważniejsze znaczenie dla identyfikacji i tożsamości śródmieścia Gdyni ma ulica 10 Lutego (ulica poza obszarem objętym planem);
2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca; w zagospodarowaniu terenu i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym,
   b) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych 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, miejsca odpoczynku dla osób starszych, 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.,
      – w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

2. 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. Obszar objęty planem położony jest na obszarze 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

3. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
1) zagospodarowanie działek budowlanych lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku nowo projektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców w ilości min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy nie dotyczą:
   a) parterowych budynków usługowych i technicznych o wysokości do 4,5 m, jeżeli ich realizacja nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji programu, o którym mowa w pkt 1,
   b) realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych lub klatek schodowych, pod warunkiem odsunięcia ich od granicy działki sąsiedniej na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości wysunięcia poza tylną nieprzekraczalną linię zabudowy;
3) program parkingowy w obrębie zespołów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych; dopuszcza się przekrycie całości lub części wnętrz kwartałów zabudowy na poziomie stropu nad parterem oraz urządzenie na powstałej w ten sposób platformie terenów wypoczynku, w tym przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych – program parkingowy, jak również dojazdy do zaplecza parterów usługowych, należy wówczas zapewnić poniżej poziomu przekrycia;
4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną obiektów i działek położonych wewnątrz kwartału zabudowy poprzez istniejące do zachowania/projektowane wjazdy do kwartału zabudowy oraz

drogi komunikacji wewnątrz kwartału oznaczone na rysunku planu; dopuszcza się inną organizację wjazdów i ruchu wewnątrz kwartałów zabudowy pod warunkiem zapewnienia niezbędnych dojść i dojazdów, w tym dojazdów przeciwpożarowych i dojazdów dla służb techniczno-eksploatacyjnych;

5) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców jest udostępnienie całej jej powierzchni wynikającej ze wskaźnika min. 1 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców, dla których była ona obliczana.

§ 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 ulicy 10 Lutego (ulica poza obszarem objętym planem), występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego dla terenów strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców (L_{DWN} 70 dB). W razie lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy od strony ww. ulic należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie pomieszczeniami niewymagającymi ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów wentylacyjnych itp.);

2) obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie oraz planowanego lotniska cywilnego (przeważająca część lotniska położona jest na terenie gminy Kosakowo). Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1235, poz. 1715, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2642) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 stycznia 2021 r. w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym (Dz. U. z 2021 r. poz. 264):

   a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych (powierzchnia stożkowa), wyznaczonej na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1192, z 2006 r. Nr 134, poz. 946, z 2017 r. poz. 1942), które zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 14 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy – Prawo lotnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 235) utraciło moc z dniem 2 października 2020 r.; 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, uwzględniają ograniczenia wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska; na rysunku wskazano informacyjnie zasięg powierzchni ograniczających ustalonych dla lotniska wojskowego, które są bardziej restrykcyjne niż dla planowanego lotniska cywilnego.

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

§ 9

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 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 istniejące drogi: ul. 10 Lutego, ul. A. Abrahama, ul. S. Batorego, ul. Władysława IV (ulice poza obszarem objętym planem);
2) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 0-1 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
   b) obiekty usługowe i biura – 0-2 stanowiska postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej usług lub biur,
   c) 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 obliczenia 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. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie,
   b) obiekty usługowe i biura:
      – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 punkt usługowy,
      – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej biur;
4) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących nieruchomości w obrębie całych zespołów zabudowy bądź ich części;
5) wymagana minimalna lub maksymalna liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona do najbliższej liczby całkowitej, w przypadku wskaźników podających wartości minimalne – zaokrąglona w górę, a w przypadku wskaźników podających wartości maksymalne – zaokrąglona w dół;
6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach tych terenów w § 14.

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

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
2) odprowadzanie ścieków – 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 i ograniczających jego wielkość;
4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z sieci ciepłowniczej lub pompy ciepła lub ogrzewania elektrycznego lub indywidualnego źródła/źródeł ciepła pod warunkiem zapewnienia współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej nie wyższego niż 0,8,
   b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła w przypadku braku istnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej;
6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii;
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;
8) gospodarka odpadami – 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 pieszych, rowerowych lub w strefach stanowiących rezerwy terenu dla planowanej infrastruktury technicznej, 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, wysokości zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i działek, na których te obiekty się znajdują.

§ 11

1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

2. Zawarte w kartach terenów wymagania parkingowe oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: gabaryty obiektów budowlanych i nieprzekraczalne linie zabudowy – dotyczą także tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 13

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;

2) ***„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 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, chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej,

   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 pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji, chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej,

   d) w przypadku docieplania budynków istniejących nie dotyczy warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m,

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

3) ***„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 pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji,
   d) w przypadku docieplania budynków istniejących nie dotyczy warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m,
   e) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w sytuacjach określonych w karcie terenu;

4) ***„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, znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);

5) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) ***„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 działki zlokalizowanej w głębi kwartału zabudowy, która przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, na której może być zrealizowane zamierzenie budowlane;

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;

8) ***„zabudowie pierzejowej”*** – należy przez to rozumieć zabudowę ciągłą, 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.

§ 14

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1115

1) POWIERZCHNIA – 0,58 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU
UC – ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²;

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

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 przepisy przywołane w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2,
   b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4 i 5:
      – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
         i) dom mieszkalny, ul. 10 Lutego 9; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub

nadbudowę budynku, pod warunkiem zachowania bryły, elewacji oraz dachu budynku; dopuszcza się rozbiórkę części budynku znajdującej się w strefie B;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
- w strefie A – do 5,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 3,5,
- w strefach B i C – do 7,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 5,5,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  i) 19,0 m, dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynku Centrum Handlowego Batory; dopuszcza się podwyższenie wysokości do 22,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu: od strony ul. S. Batorego na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, a od strony ul. 10 Lutego na odległość odpowiadającą co najmniej zdwojonej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich; przy czym na działce przy ul. 10 Lutego 9 dopuszcza się zabudowę niższą – do 19,0 m,
  ii) w pierzei ul. Władysława IV – 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich, dopuszcza się podwyższenie wysokości do 25,0 m, na powierzchni nieprzekraczającej 600 m^2, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2,

c) rodzaj dachu – płaski, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b; co najmniej 50% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych,

d) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – 2,0 m od linii rozgraniczającej drogi ul. 10 Lutego (ulica poza obszarem objętym planem), z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
- obowiązujące linie zabudowy do wysokości min. 1,6 m ponad kalenicę budynku objętego ochroną konserwatorską – 5,8 m od linii rozgraniczającej drogi ul. 10 Lutego (ulica poza obszarem objętym planem), z zastrzeżeniem tiret trzecie,
- obowiązujące linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy do wysokości min. 1,6 m ponad kalenicę budynku objętego ochroną konserwatorską nie dotyczą:
  i) budynku objętego ochroną konserwatorską,
  ii) elementów fasad realizowanych na styku z działkami sąsiednimi o szerokości do 0,5 m w celu nawiązania nową zabudową do pierzei ul. 10 Lutego,
  iii) gzymsu lub attyki realizowanych w celu nawiązania nową zabudową do gzymsu lub attyki pierzei ul. 10 Lutego, o wysokości do 0,5 m mierzonej w najbardziej wysuniętej części,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulic 10 Lutego, S. Batorego i Władysława IV,

f) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicach działek nr 1828/1, 1828/2, 1830, 1831 i 1832 w obrębie linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,

g) nie dopuszcza się realizacji balkonów i wykuszy od strony ul. 10 Lutego,

h) powierzchnia zabudowy:
– w strefie A – do 0,95 powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem placów, o których mowa w pkt 5 lit. i,
– w strefach B i C – do 1,00 powierzchni działki budowlanej,
i) należy zachować istniejące place ogólnodostępne położone w narożnikach ulic 10 Lutego i Władysława IV oraz S. Batorego i Władysława IV,
j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
– w strefie A – 0% powierzchni działki budowlanej,
– w strefach B i C – 25% powierzchni działki budowlanej,
k) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg realizacji elewacji frontowej w sposób zapewniający neutralne tło dla ekspozycji budynku objętego ochroną konserwatorską,
l) ustala się wymóg zastosowania przezroczystego materiału elewacyjnego wzdłuż obowiązujących linii zabudowy do wysokości min. 1,6 m ponad kalenicę budynku objętego ochroną konserwatorską,
m) 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,
n) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 12 m,
b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m²,
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd – od ul. S. Batorego; dopuszcza się dojazd istniejącym zjazdem od ul. 10 Lutego (ulice poza obszarem objętym planem),
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2-5,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1115
1) POWIERZCHNIA – 0,34 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu,**
b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców,
b) wzdłuż ul. 10 Lutego występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1,
c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
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 przepisy przywołane w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2,
b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy przywołane w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4 i 5:

– kamienica przy ul. A. Abrahama 28 wraz z działką o nr ewidencyjnym 1840 (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami),

c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4 i 5:
– grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. 10 Lutego 7 / A. Abrahama 24,
ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. A. Abrahama 26;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
– do 4,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 3,5,
– dla działek narożnych – do 5,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, bez wliczania powierzchni balkonów, loggii, tarasów – do 4,5,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
i) 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie wysokości do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/– 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
ii) na działce narożnej przy skrzyżowaniu ul. 10 Lutego i ul. A. Abrahama – 21,0 m, w pierzei ul. A. Abrahama należy nawiązać wysokością do poziomu gzymsu elewacji frontowej budynku przy ul. A. Abrahama 26; dopuszcza się podwyższenie wysokości do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 24,0 m, pod warunkiem, że łączna długość podwyższonych części wzdłuż ulicy nie przekroczy 26,0 m,
– elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2,

c) rodzaj dachu – płaski,

d) linie zabudowy:
– obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2,

e) 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,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
– 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
– dla działek narożnych – 0% powierzchni działki budowlanej,

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 tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia,

i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów określono w § 7 ust. 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 m,
   b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m²,
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 20°;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulic: A. Abrahama, S. Batorego (ulice poza obszarem objętym planem),
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2-5,
   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 ulic 10 Lutego, A. Abrahama i S. Batorego 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 oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) obowiązujące linie zabudowy / obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
5) obowiązujące linie zabudowy do wysokości min. 1,6 m ponad kalenicę budynku objętego ochroną konserwatorską;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
7) strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
8) istniejące place ogólnodostępne w obrębie terenów zabudowy – do zachowania;
9) ciągi usługowe w parterach;
10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
11) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
12) wjazdy do kwartałów zabudowy oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartałów: istniejące do zachowania/projektowane (wskazane orientacyjnie).

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 16

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 17

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

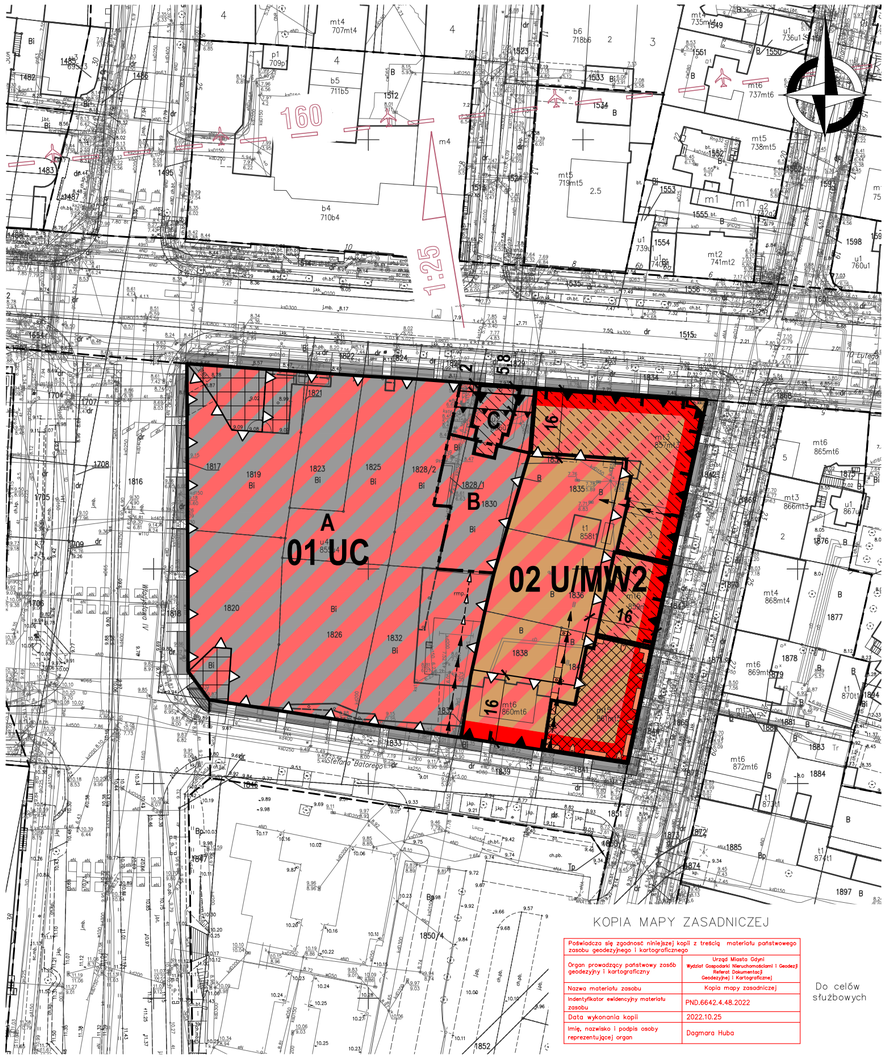
Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE W GDYNI, REJON ULIC 10 LUTEGO, A. ABRAHAMA I S. BATOREGO

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LII/1585/23
Rady Miasta Gdyni
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000



Podwładna 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
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PND.6642.4.48.2022
Data wykonania kopii	2022.10.25
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dagmara Huba

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

02 U/MW2 — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U — ZABUDOWA USŁUGOWA

UC — ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY / OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY DO WYSOKOŚCI MIN. 1,6 m PONAD KALENICĘ BUDYNKU OBJĘTEGO OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

A | B — STREFY O RÓŻNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

ISTNIEJĄCE PLACE OGÓLNODOSTĘPNE W OBRĘBIE TERENÓW ZABUDOWY - DO ZACHOWANIA

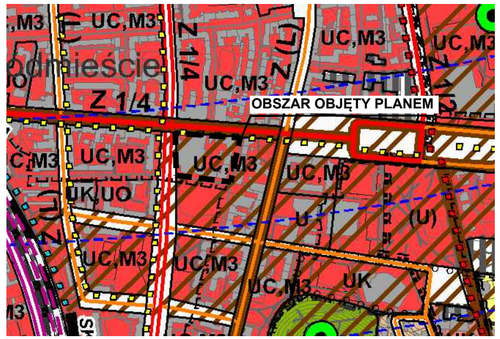
CIĄGI USŁUGOWE W PARTERACH

OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA A
OBIEKTY O WYSOKICH WALORACH KULTUROWYCH

OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA B
OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH

WJAZDY DO KWARTAŁÓW ZABUDOWY ORAZ DROGI KOMUNIKACJI WEWNĄTRZ KWARTAŁÓW: ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA / PROJEKTOWANE (WSKAZANE ORIENTACYJNIE)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI UCHWAŁA NR XI/342/19 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 28 SIERPNIA 2019 R.



LEGENDA

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

U, M2... obszary istniejącej zabudowy
(U), (M2)... obszary rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy

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 w obszarze centrum

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI

(przedstawione na rysunku kształty projektowanych węzłów mają charakter schematyczny, poglądowy i nie należy uznawać ich za przesądzone)

drogi zbiorcze - klasy Z

ważniejsze lokalne trasy rowerowe

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW

obszary wpisane do rejestru zabytków

POZOSTAŁE ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

140 — poziomice - linie łączące punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na tej samej wysokości (wysokość wyrażona w m n.p.m.)

INFORMACJE

OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW

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

POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE W OTOCZENIU LOTNISKA

160 — POZIOMICE - LINIE ŁĄCZĄCE PUNKTY NA PŁASZCZYZNACH OGRANICZAJĄCYCH, POŁOŻONE NA TEJ SAMEJ WYSOKOŚCI
WYSOKOŚĆ WYRAŻONA W m n.p.m.

1:25 — NACHYLENIE POWIERZCHNI STOŻKOWEJ

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI
ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE W GDYNI, REJON ULIC 10 LUTEGO, A. ABRAHAMA I S. BATOREGO

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Iwona Markeśić POIU nr G-246/2008
Z-CA DYREKTORA BIURA	dr inż. arch. Paulina Szewczyk POIU nr G-231/2007
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Martyna Nagórska dr inż. arch. Paulina Szewczyk, POIU nr G-231/2007
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Kornelia Krzempek mgr inż. Zofia Korczak-Komorowska mgr Łukasz Nowak
KOMUNIKACJA	mgr inż. Maciej Jendryczka
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Butkiewicz inż. Danuta Stojaczyk mgr inż. Anna Obruszewska
ŚRODOWISKO	mgr Gabriela Fiutowska mgr Paweł Sagin

PLAN NR	DATA	SKALA	NR RYS.
1115	kwiecień 2023	1:1000	1