UCHWAŁA NR XXI/496/25
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, terenu położonego w rejonie przystani jachtowej Marina Gdynia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, terenu położonego w rejonie przystani jachtowej Marina Gdynia 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, terenu położonego w rejonie przystani jachtowej Marina Gdynia, oznaczony numerem ewidencyjnym 1117, obejmujący obszar o powierzchni 1,03 ha, którego granice zawarte zostały w części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Na obszarze objętym planem ustala się 1 teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem 1 wraz z symbolem oraz jego przeznaczenie zgodnie z poniższą klasyfikacją:
1) **US – teren usług sportu i rekreacji;**
2) **KOR – teren placu lub rynku.**

2. Funkcja wykluczana jest to sposób użytkowania niepożądany na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w wymienionym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów i w przeznaczeniach uzupełniających, wymienionych w karcie danego terenu w § 14, to na danym terenie nie jest dopuszczony.

3. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami (określającymi przeznaczenie uzupełniające i wykluczane oraz funkcję i sposób zagospodarowania) zawartymi w karcie danego terenu w § 14.

4. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, zawarto w karcie terenu w § 14.

5. 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.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
1) kształtowanie przestrzeni publicznych, w szczególności nadbrzeżnych ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności i sprzyjających nawiązywaniu relacji społecznych oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
2) uzyskanie spójnego zespołu przestrzennego, tworzącego istotny element większego założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;

3) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, służących realizacji przedsięwzięcia o charakterze sportowo-rekreacyjnym – nowego bosmanatu przystani jachtowej Marina Gdynia oraz zaplecza klubów żeglarskich.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarto w karcie terenu 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. Obszar objęty planem położony jest w granicach aglomeracji Gdynia, w związku z realizacją Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

4. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu zawarto w karcie terenu 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) ochrona jednorodnej formy architektonicznej budynków tworzących zespół zabudowy; dla projektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w karcie terenu, 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),
   c) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu dawnego przebiegu linii brzegu morskiego, oznaczonego w części graficznej planu;

3) dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawarto w karcie terenu 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 obejmują teren 1US-KOR;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej i sprzyjający nawiązywaniu relacji społecznych, m.in. poprzez organizację ciągów pieszych i rowerowych w sposób czytelny i ciągły, stwarzający warunki dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się, przy zapewnieniu priorytetu ruchu pieszego, rowerowego, transportu

zbiorowego, odpowiednie wyposażanie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych,

b) 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, zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków,

c) zagospodarowanie przestrzeni publicznych i 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,

d) 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 zawarto w karcie terenu w § 14.

§ 7

Parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania określono w karcie terenu w § 14.

§ 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 terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu:

1) zgodnie z zarządzeniem Nr 18 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 grudnia 2004 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 157, poz. 3274) obszar objęty planem znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, 731, z 2025 r. poz. 409). Projekt zagospodarowania działki lub terenu położonego w pasie ochronnym spełniający wymogi art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), przed zatwierdzeniem w decyzji o pozwoleniu na budowę należy uzgodnić z właściwym terytorialnie dyrektorem urzędu morskiego, w zakresie wpływu projektowanego zagospodarowania na stan pasa technicznego;

2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach przystani morskiej „Marina Gdynia” w Gdyni. W części graficznej planu wskazano granice przystani morskiej „Marina Gdynia” w Gdyni zgodnie z zarządzeniem Nr 24 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 10 listopada 2005 r. w sprawie określenia granicy dla przystani morskiej „Marina Gdynia” w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 119, poz. 2424).
Na terenie portów i przystani morskich obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796) dotyczące ich organizacji i funkcjonowania oraz przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;

3) na części obszaru objętego planem występują obszary zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych, wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych

zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960) i wskazane w części graficznej planu:

a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, stanowiący obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne,

b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

Dla zabudowy lokalizowanej na obszarach zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych wymagane jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed skutkami powodzi morskiej do rzędnej 2,42 m n.p.m.;

4) 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 2023 r. poz. 2110, z 2024 r. poz. 1222, 731, z 2025 r. poz. 31, 179, 374, 769) 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 2025 r. poz. 903):

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), 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. Wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska wojskowego, które są bardziej restrykcyjne niż dla planowanego lotniska cywilnego.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w karcie terenu 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 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881).

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w karcie terenu 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 istniejącą drogę – ulicę oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, uchwalony uchwałą Nr XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009 r., (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 30 stycznia 2017 r. poz. 387) symbolem 85 KD-D 1/2 (ulicę poza obszarem objętym planem);

2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego – budowa ciągu pieszego i rowerowego na terenie 1US-KOR;

3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:

a) 0-0,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 pow. użytkowej podstawowej,

b) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku,

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,
d) na stanowiskach postojowych w ramach otwartych parkingów w poziomie terenu obowiązuje nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób zapewniający retencję lub infiltrację wód, z zastrzeżeniem lit. e,
e) nawierzchnia, o której mowa w lit. d, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w lit. c;
4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
a) min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 pow. użytkowej podstawowej,
b) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
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 terenu 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 – do kanalizacji sanitarnej;
3) odprowadzanie wód opadowych:
a) 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,
b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
5) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub indywidualnego źródła ciepła;
6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii;
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej;
8) gospodarka odpadami – 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 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 karcie terenu 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. Teren, którego przeznaczenie plan miejscowy zmienia, może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania go zgodnie z planem. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu położonego na obszarze objętym planem.

2. Zawarte w karcie terenu wymagania parkingowe oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wysokość zabudowy i gabaryty obiektów oraz linie zabudowy (zgodnie z zapisami w karcie terenu) – dotyczą także tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem 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 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) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
2) ***„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) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
3) ***„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;
4) ***„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.

§ 14

1. **KARTA TERENU 1US-KOR**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1117

1) POWIERZCHNIA – 1,03 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **US-KOR – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB PLACU LUB RYNKU,**
   b) przeznaczenie uzupełniające – teren usług administracji,
   c) przeznaczenie wykluczane – nie ustala się;
3) FUNKCJA I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA
   a) w ramach usług sportu i rekreacji dopuszcza się zabudowę bosmanatu przystani jachtowej Marina Gdynia oraz zaplecza klubów żeglarskich,

b) w strefie A w poziomie pierwszej kondygnacji dopuszcza się wyłącznie hangary do przechowywania jachtów wraz z infrastrukturą towarzyszącą, której powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni użytkowej poziomu pierwszej kondygnacji,
c) funkcja wykluczana – w ramach przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w pkt 2 lit. b, wyklucza się usługi administracji, które nie są związane z działalnością przystani jachtowej Marina Gdynia;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia terenu;
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – 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;
6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0,
c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,75,
d) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
– maksymalna wysokość budynków:
i) w strefie A – 9,0 m,
ii) w strefie B – 14,0 m i 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podwyższenie wysokości do 18,0 m i do 4 kondygnacji, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji: od strony północnej, zachodniej i południowej na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia, od strony wschodniej na odległość co najmniej 25 m,
– maksymalna szerokość elewacji budynków od strony północnej lub południowej:
i) w strefie A – 30 m,
ii) w strefie B – 50 m,
– maksymalna wysokość budowli – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 4,
e) rodzaj dachu:
– dach płaski,
– należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku,
– co najmniej 50% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną wegetację roślin,
f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
i) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami min. 9 m; wymóg ten nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
j) nie dopuszcza się stosowania lustrzanych elewacji budynków, stanowiących zagrożenie dla ptaków; w przypadku zastosowania szklanych elementów elewacji należy zastosować rozwiązania techniczne minimalizujące ryzyko zagrożenia dla ptaków,
k) należy zapewnić wysokie walory architektoniczne i wysoki standard wykończenia wszystkich elewacji nowej zabudowy – ze względu na jej eksponowane usytuowanie,
l) na terenie ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjnie wskazany w części graficznej planu), które w powiązaniu z sąsiednimi terenami stworzą spójny układ przestrzeni publicznych,
m) przewidzieć ścieżkę rowerową – Hanzeatycką Trasę Rowerową R-10, której orientacyjny przebieg wskazano w części graficznej planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania; dopuszcza się zmianę przebiegu ścieżki rowerowej – poprowadzenie jej poprzez teren oznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, uchwalony uchwałą Nr XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009 r., (Dz.

Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 30 stycznia 2017 r., poz. 387) symbolem 54 ZP,KD-X do al. Jana Pawła II jako kontynuację ścieżki wskazanej na rysunku planu, pod warunkiem zastosowania rozwiązań mających na celu spowolnienie ruchu rowerowego w celu uniknięcia kolizji z ruchem pieszym lub poprowadzenie trasy przejazdu rowerowego w ulicy Zawiszy Czarnego, Armii Krajowej a następnie w ulicy Borchardta do Skweru Kościuszki,

n) w miejscu oznaczonym w części graficznej planu (na przedłużeniu ul. Zygmuntowskiej), należy zapewnić otwarcie widokowe umożliwiające swobodne przejście oraz kontakt widokowy z morzem,

o) w miejscu oznaczonym orientacyjnie w części graficznej planu, należy zrealizować plac ogólnodostępny o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2, który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych,

p) ustala się realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie w części graficznej planu:
   – nowe zadrzewienia wprowadzić 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,

q) na terenie należy wprowadzić zieleń, wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych; zieleń urządzoną kształtować uwzględniając oś widokową oraz powiązania z terenami sąsiednimi,

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

7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 9000 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 65 m,
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
   b) część terenu znajduje się w granicach przystani morskiej „Marina Gdynia” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2,
   c) część terenu, oznaczona w części graficznej planu, stanowi obszar zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3,
   d) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od ulicy oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, uchwalony uchwałą Nr XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009 r., (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 30 stycznia 2017 r., poz. 387) symbolem 85 KD-D 1/2 (ulicy poza obszarem objętym planem), poprzez teren oznaczony w ww. planie symbolem 52 UM (poza obszarem objętym planem),
   b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5, przy czym maksymalna liczba stanowisk postojowych dla samochodów ogółem do realizacji na terenie wynosi 20,
   c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, terenu położonego w rejonie przystani jachtowej Marina Gdynia, w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały.

2. W części graficznej 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
6) rejony lokalizacji placów ogólnodostępnych w obrębie terenów zabudowy;
7) otwarcia widokowe;
8) planowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
9) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
10) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny).

Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu stanowią informacje 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.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Tadeusz Szemiot

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE W GDYNI, TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE PRZYSTANI JACHTOWEJ MARINA GDYNIA

CZĘŚĆ GRAFICZNA, skala: 1:1 000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXI/496/25
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 sierpnia 2025 r.



Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Prezydent Miasta Gdyni
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PND.6642.4.12.2025
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Data wykonania kopii materiału zasobu	2025.03.05
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dagmara Huba

LEGENDA

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

NUMER TERENU

SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

1US-KOR

US-KOR — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB PLACU LUB RYNKU

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

A : B — STREFY O RÓŻNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

REJONY LOKALIZACJI PLACÓW OGÓLNODOSTĘPNYCH W OBRĘBIE TERENÓW ZABUDOWY

OTWARCIA WIDOKOWE

PLANOWANE SZPALERY DRZEW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)

OGÓLNODOSTĘPNE CIĄGI PIESZE POZA DROGAMI I WYDZIELONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

INFORMACJE

GRANICE PRZYSTANI MORSKIEJ

PRZEBIEG LINII DAWNEGO BRZEGU MORSKIEGO

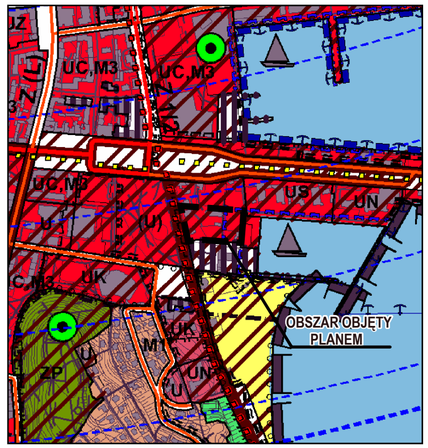
GRANICE OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT, STANOWIĄCEGO OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

GRANICE OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT LUB NA KTÓRYM ISTNIEJE PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA ZDARZENIA EKSTREMALNEGO

ZALECENIA

OSIE WIDOKOWE

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

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

U — tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²)

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW

obszary wpisane do rejestru zabytków

TERENY PORTÓW I PRZYSTANI, OCHRONA BRZEGU MORSKIEGO

granice przystani morskich

granice pasa ochronnego brzegu morskiego

POZOSTAŁE ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE W GDYNI, TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE PRZYSTANI JACHTOWEJ MARINA GDYNIA

NAZWA RYSUNKU	CZĘŚĆ GRAFICZNA
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	dr inż. arch. Paulina Szewczyk POIU nr G-231/2007
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Łukasz Nowak mgr inż. Marta Obremska
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Obruszewska, POM/0247/POOS/09 inż. Danuta Stojaczyk
ŚRODOWISKO	mgr Gabriela Fiutowska

PLAN NR	DATA	SKALA	NR RYS.
1117	sierpień 2025	1:1000	1