UCHWAŁA NR LIX/1806/23
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 20 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejon Bulwaru Nadmorskiego im. F. Nowowiejskiego

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.[2)]), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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), Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejon Bulwaru Nadmorskiego im. F. Nowowiejskiego 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 dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejon Bulwaru Nadmorskiego im. F. Nowowiejskiego, oznaczony numerem ewidencyjnym 1205, obejmujący obszar o powierzchni 3,04 ha, którego granice określone zostały na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się 1 teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem dwucyfrowym 01 oraz jego przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:
1) Tereny zieleni i wód:
   ZP – Zieleń urządzona
   Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej w strefach dopuszczalnej lokalizacji usług wyznaczonych na rysunku planu, na zasadach zawartych w karcie terenu w § 14;
2) Tereny komunikacji:
   KD-X – Wydzielone publicznie dostępne: ciągi piesze i rowerowe.

2. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami zawartymi w karcie terenu w § 14.

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

4. 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) ochrona walorów krajobrazowych i widokowych ogólnodostępnej przestrzeni publicznej wzdłuż Bulwaru Nadmorskiego im. F. Nowowiejskiego;
2) 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;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463, 1688.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029.

3) uzyskanie spójnego zespołu przestrzennego ze znacznym udziałem funkcji zieleni urządzonej, tworzącego istotny element większego założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
4) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności.

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

§ 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu – na przylegających do obszaru objętego planem morskich wodach wewnętrznych Zatoki Gdańskiej został wyznaczony obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – pod nazwą „Zatoka Pucka", kod obszaru – PLB 220005 (funkcjonujący na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków – Dz. U. Nr 25, poz. 133 i nr 67 poz. 358, z 2012 r. poz. 358, z 2017 r. poz. 1416, z 2018 r. poz. 1789, z 2022 r. poz. 96, z 2023 r. poz. 1281); obowiązują zakazy i ograniczenia określone w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, 1688, 1890).

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 Gdyni, 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 znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1083 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr 929 z dnia 8 lutego 1985 r.). W granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących czynną i bierną ekspozycję zespołu zabytkowego;
2) 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 01 ZP,KD-X;
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) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych – zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu (niewymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę), przy spełnieniu warunków zawartych w § 11 ust. 2; tymczasowe obiekty budowlane muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości,

e) 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 terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obszar objęty planem znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego. Na rysunku planu wskazano informacyjnie granice pasa technicznego zgodnie z zarządzeniem nr 10 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 listopada 2017 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Miasta Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3890). Pozostały obszar objęty planem położony jest w granicach pasa ochronnego 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). W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960, 1688, 2029); obszar pasa technicznego w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, 2029, 1688, 1963, 1890) stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ww. ustawy. 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 2023 r. poz. 682, 553, z 2022 r. poz. 2206, z 2023 r. poz. 967, 1506, 1681, 1597, z 2020 r. poz. 2127, z 2023 r. poz. 1762, 1963, 1890), 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) zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o ustanowieniu programu wieloletniego „Program ochrony brzegów morskich” (Dz. U. z 2016 r. poz. 678) planowana jest ochrona brzegu morskiego; dla brzegu morskiego znajdującego się w granicach planu ustalono zadania mające na celu m.in. zapewnienie minimalnych poziomów bezpieczeństwa brzegu morskiego, określanych w przepisach

wydanych na podstawie ustawy 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 Prawo wodne i wskazane na rysunku planu:
   a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, stanowiący obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują przepisy ustawy 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) część obszaru objętego planem stanowi morską budowlę hydrotechniczną, gdzie występują ograniczenia rodzaju i warunków zabudowy wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1 czerwca 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać morskie budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1998 r. Nr 101, poz. 645) oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej z dnia 23 października 2006 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania oraz szczegółowego zakresu kontroli morskich budowli hydrotechnicznych (Dz. U. z 2006 r. Nr 206, poz. 1516);
5) na obszarze objętym planem występuje teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, ujęty w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO, oznaczony informacyjnie na rysunku planu – osuwisko nr 77105, część klifu Kamiennej Góry, osuwisko częściowo aktywne ciągle, częściowo aktywne okresowo, częściowo nieaktywne; występują skomplikowane warunki gruntowe; na terenie osuwisk ustala się zakaz realizacji budynków i budowli, z wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych, odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych, miejsc widokowych oraz obiektów służących zapewnieniu stateczności skarp; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych;
6) północna część obszaru objętego 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) 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) północna część obszaru objętego 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 w części graficznej 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; w części graficznej wskazano informacyjnie zasięg powierzchni ograniczających ustalonych dla lotniska wojskowego, które są bardziej restrykcyjne niż dla planowanego lotniska cywilnego;
7) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

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 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029).

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 ulicę zbiorczą – aleję Marszałka Piłsudskiego oraz ulicę dojazdową – ul. Zawiszy Czarnego (ulice poza obszarem objętym planem);
2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego – przebudowa publicznie dostępnego ciągu pieszego i rowerowego na terenie 01 ZP,KD-X – Bulwar Nadmorski im. F. Nowowiejskiego;
3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów – na obszarze objętym planem nie wymaga się realizacji stanowisk postojowych;
4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów – obiekty usługowe – min. 1 stanowisko postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;
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) z terenu Bulwaru Nadmorskiego im. F. Nowowiejskiego – do Zatoki Gdańskiej lub do ziemi,
   b) ze stref dopuszczalnej lokalizacji usług – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość,
   c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych;
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;
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. 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 karcie terenu zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – wysokość zabudowy i gabaryty obiektów (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 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 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 w sytuacjach określonych w karcie terenu;

3) ***„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);

4) ***„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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
5) ***„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 O NUMERZE 01**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1205

1) POWIERZCHNIA – 3,04 ha
   a) strefa A – 176 m^2,
   b) strefa B – 948 m^2,
   c) strefa C – 318 m^2;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **ZP,KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY I ROWEROWY – Bulwar Nadmorski im. F. Nowowiejskiego**,
   b) dopuszcza się lokalizację usług gastronomii, kultury i informacji turystycznej w strefach dopuszczalnej lokalizacji usług wyznaczonych na rysunku planu – ZP,KD-X,U,
   c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę), dla których zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: informacji turystycznej oraz usług kultury, gastronomii, sportu i rekreacji stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania istniejących drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych,
   b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia terenu;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy:
      - w strefie A – do 0,15,
      - w strefach B i C – do 1,0,
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
         i) w strefie A – do 4 m,
         ii) w strefach B i C – do 6 m; dopuszcza się dodatkowe lokalne podwyższenia wysokości budynków o nie więcej niż 2 m, na łącznej powierzchni rzutu nieprzekraczającej 25 m^2 w ramach każdego budynku, wyłącznie w celu realizacji obudowy wyjść na dach z klatek schodowych,
      - 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, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,
      - liczba kondygnacji – do 1 kondygnacji, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; nie dopuszcza się realizacji podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
      - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 6,
      - wysokość tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. c – do 6 m,
   c) rodzaj dachu – płaski,

d) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowania podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości i beżu,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy:
- w strefie A – do 25 m^2,
- w strefie B – do 800 m^2,
- w strefie C – do 300 m^2,
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni terenu 01 ZP,KD-X,
h) na terenie przewidzieć trasę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
i) w zagospodarowaniu terenu należy zastosować rozwiązania mające na celu spowolnienie ruchu rowerowego w celu uniknięcia kolizji z ruchem pieszym,
j) na terenie należy wprowadzić zieleń, towarzyszące obiekty małej architektury, z wykorzystaniem materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych; zieleń urządzoną kształtować uwzględniając ciągi widokowe oraz powiązania z terenami sąsiednimi,
k) w obszarze ciągów widokowych oznaczonych na rysunku planu nie należy lokalizować elementów zagospodarowania, które mogłyby przesłaniać widok w kierunku morza,
l) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
b) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
c) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3,
d) część terenu stanowi morską budowlę hydrotechniczną – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4,
e) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 77105 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5,
f) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 6,
g) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej,
h) przez teren przebiega kolektor sanitarny tłoczny DN1000;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd od dróg: ul. Zawiszy Czarnego i alei Marszałka Piłsudskiego (ulice poza obszarem objętym planem),
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5, z zastrzeżeniem, że stanowiska postojowe dla rowerów dla obiektów usługowych należy lokalizować na terenie 01 ZP,KD-X w odległości nieprzekraczającej 15 m od granic stref dopuszczalnej lokalizacji usług i poza obszarem ciągów widokowych oznaczonych na rysunku planu,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – dopuszcza się wykorzystanie ciągów pieszych i rowerowych jako dojazdu przeciwpożarowego i dojazdu dla służb techniczno-eksploatacyjnych.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejon Bulwaru Nadmorskiego im. F. Nowowiejskiego, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
6) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny).
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.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Gdyni

Jakub Ubych

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC KAMIENNA GÓRA I ŚRÓDMIEŚCIE W GDYNI, REJON BULWARU NADMORSKIEGO IM. F. NOWOWIEJSKIEGO

1205

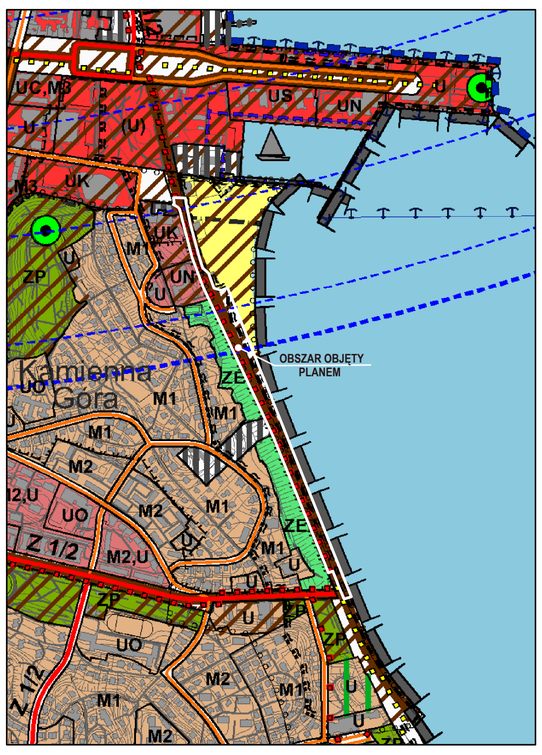
RYSUNEK PLANU, skala 1:1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIX/1806/23
Rady Miasta Gdyni
z dnia 20 grudnia 2023 r.

N

0 50 100 m

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

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

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

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI

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

- Hanzeatycka Trasa Rowerowa R-10 (przebieg projektowany/przebieg wariantowy)
- ważniejsze lokalne trasy rowerowe

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW

- obszary wpisane do rejestru zabytków
- strefy ochrony ekspozycji obszarów wpisanych do rejestru zabytków

TERENY PORTÓW I PRZYSTANI, OCHRONA BRZEGU MORSKIEGO

- granice pasa technicznego brzegu morskiego

POZOSTAŁE ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

- granice miasta Gdyni
- granice dzielnic miasta Gdyni
- krawędzie przecięcia powierzchni ograniczających ustalonych dla lotniska Gdynia Oksywie
- poziomice - linie łączące punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na tej samej wysokości (wysokość wyrażona w m n.p.m.)

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 ZP,KD-X
- 01 — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU
- ZP,KD-X — SYMBOL LITEROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNIE DOSTĘPNE: CIAGI PIESZE I ROWEROWE
- ZP,KD-X,U — STREFY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI USŁUG NA TERENIE ZIELENI URZĄDZONEJ, PUBLICZNIE DOSTĘPNEGO CIĄGU PIESZEGO I ROWEROWEGO

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- A : B — STREFY O RÓŻNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
- GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

INFORMACJE

- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
- GRANICE PASA TECHNICZNEGO
- 85 — PUNKTY KILOMETRAŻU BRZEGU MORSKIEGO
- GRANICE ZESPOŁU ZABYTKOWEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- E — GRANICE OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO - STREFA "E"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY PTAKÓW ZATOKA PUCKA NATURA 2000
- 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
- GRANICE OSUWISK
- KRAWĘDZIE PRZECIĘCIA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH
- 180 — POZIOMICE - LINIE ŁĄCZĄCE PUNKTY NA PŁASZCZYZNACH OGRANICZAJĄCYCH, POŁOŻONE NA TEJ SAMEJ WYSOKOŚCI
- 1:25 — POCHYLENIE PŁASZCZYZNY STOŻKOWEJ

ZALECENIA

- CIĄGI WIDOKOWE

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.6642.4.18.2023
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Data wykonania kopii materiału zasobu	2023.05.23
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Marta Drygała

Do celów służbowych

Teren zamknięty (wg. Prawa geodezyjnego i kartograficznego)

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC KAMIENNA GÓRA I ŚRÓDMIEŚCIE W GDYNI, REJON BULWARU NADMORSKIEGO IM. F. NOWOWIEJSKIEGO

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Iwona Markešić POIU nr G-246/2008
Z-CA DYREKTORA BIURA	dr inż. arch. Paulina Szewczyk POIU nr G-231/2007
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Emilia Majewska mgr inż. arch. Arkadiusz Zieniuk, POIU nr G-213/2006
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Martyna Nagórska mgr inż. Zofia Korczak-Komorowska mgr inż. Sylwia Michalkiewicz, POIU nr G-216/2006 mgr Łukasz Nowak dr inż. arch. Paulina Szewczyk
KOMUNIKACJA	mgr inż. Maciej Jendryczka mgr inż. Anna Maćkowiak
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Obruszewska, POM/0247/POOS/09 mgr inż. Anna Butkiewicz, POM/0230/POOS/13 inż. Danuta Stojaczyk
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Janowski mgr Gabriela Fiutowska

PLAN NR	DATA	SKALA	NR RYS.
1205	grudzień 2023	1:1000	1