**UCHWAŁA NR XLVII/1451/22**
**RADY MIASTA GDYNI**
**z dnia 23 listopada 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV i alei Marszałka Piłsudskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV i alei Marszałka Piłsudskiego 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 Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV i alei Marszałka Piłsudskiego, oznaczony numerem ewidencyjnym 1305, obejmujący obszar o powierzchni 1,59 ha, którego granice określone zostały na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 9 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 09 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi, zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy usługowej:
   **U – Zabudowa usługowa**
   Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 $m^2$, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu,
2) Tereny komunikacji:
   a) **KD-G j/p – Drogi publiczne główne (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**,
   b) **KD-X – Wydzielone publicznie dostępne: place, ciągi piesze i rowerowe**,
   c) **KK – Tereny transportu kolejowego**.

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

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

4. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach tych terenów 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 kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w całości w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

---

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079, 1561.

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

**§ 3**

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
1) zachowanie rezerw terenowych dla lokalizacji inwestycji o znaczeniu ogólnomiejskim – rozbudowa przystanku kolejowego Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni;
2) kształtowanie przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności i sprzyjających nawiązywaniu relacji społecznych oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
3) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności.

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 terenów 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) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych wg poniższych zasad:
   a) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń obejmująca:**
      – budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział lub zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:
         i) budynek dawnej stacji SKM, ul. Władysława IV 70,
   b) w przypadku ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy;
2) na obszarze objętym planem znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – granice strefy wskazano na rysunku planu; wszelkie roboty ziemne w obrębie strefy wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi 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:
   a) drogi publiczne,
   b) publicznie dostępne place, ciągi piesze;
2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, obejmujący ciągi piesze i rowerowe;

3) 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,
   b) 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,
   c) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni do budynków z przekroczeniem linii rozgraniczających dróg i placów publicznych,
   d) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę), stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych, przy spełnieniu warunków zawartych w § 11 ust. 2; obiekty tymczasowe 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, 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).

**§ 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 obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej;
2) obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie obszarów kolejowych i infrastruktury kolejowej, dla których obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984, poz. 780, z 2022 r. poz. 727, poz. 1846) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247).

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

**§ 9**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, poz. 815, z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185).

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 drogę główną – ul. Władysława IV (w większości poza obszarem objętym planem);
2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego – budowa publicznie dostępnych: placu, ciągów pieszych i rowerowych;
3) inwestycje kolejowe mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem – rozbudowa przystanku kolejowego Wzgórze Św. Maksymiliana;
4) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
   a) obiekty usługowe, obiekty administracji, biura – 1-2 stanowiska postojowe na 100 $m^2$ pow. użytkowej podstawowej,
   b) 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,
   c) 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) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
   a) obiekty usługowe i biura – min. 1 stanowisko postojowe na 200 $m^2$ pow. użytkowej podstawowej,
   b) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
6) 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;
7) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
2) odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) z terenu dróg publicznych, z pozostałych terenów komunikacji należących do miasta – do kanalizacji deszczowej lub do ziemi,
   b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ 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; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; przy ocenie czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
8) gospodarka odpadami – 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.

3. W wyjątkowych uzasadnionych ekonomicznie wypadkach, w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się tymczasowe rozwiązania techniczne w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia możliwości ich dostosowania do rozwiązań docelowych ustalonych w planie.

**§ 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: wysokość zabudowy i gabaryty obiektów oraz linie zabudowy (zgodnie z zapisami w kartach terenów) – 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 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 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;
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, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
5) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. 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 miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.

**§ 14**

1. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 01-02**
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1305**

1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **01** – 0,52 ha,
   b) teren nr **02** – 0,32 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U – ZABUDOWA USŁUGOWA**,

b) zakres dopuszczonych usług w parterach budynków – w częściach zlokalizowanych od strony terenu 04 KD-X ogranicza się do: usług handlu, gastronomii, informacji turystycznej;

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 – część terenu 01 U i teren 02 U położone są w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 3,3, 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 2,3,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

i) na terenie 01 U – do 21 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości budynków do 25 m, pod warunkiem wycofania podwyższonych części od strony północnej na odległość min. 8 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji; w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej oznaczonym na rysunku planu – do 7 m,

ii) na terenie 02 U – do 21 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości budynków do 25 m, pod warunkiem wycofania podwyższonych części od strony południowej na odległość min. 8 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji,

iii) opuszcza się dodatkowe lokalne podwyższenia ww. wysokości budynków o nie więcej niż 3,5 m, na łącznej powierzchni rzutu nieprzekraczającej 50 $m^2$ w ramach każdego budynku, wyłącznie w celu realizacji obudowy wyjść na dach z klatek schodowych, pod warunkiem wycofania podwyższonych części na odległość min. 3 m w stosunku do obrysu rzutu niższej kondygnacji,

– 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 1 m,

– wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu:

– dach płaski, z zastrzeżeniem części budynków podwyższonych w celu realizacji wyjść na dach z klatek schodowych, dla których ustala się dowolne,

– należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku,

– co najmniej 40% 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 – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące wycofanie ściany budynku w poziomie parteru, od strony terenu 04 KD-X, o nie więcej niż 5 m w stosunku do wyznaczonej linii zabudowy (obowiązuje zachowanie prześwitu o wysokości min. 3 m nad poziomem urządzonego terenu),

– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,

g) na terenach 01 U i 02 U ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, który w powiązaniu z sąsiednimi terenami stworzy spójny układ przestrzeni publicznych; dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego, pod warunkiem zastosowania rozwiązań mających na celu spowolnienie ruchu rowerowego w celu uniknięcia kolizji z ruchem pieszym,

h) zagospodarowanie części terenów 01 U i 02 U od strony terenu 04 KD-X należy kształtować w powiązaniu z sąsiednim placem publicznym, w sposób uzupełniający kompozycyjnie i funkcjonalnie układ przestrzeni publicznych,

i) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu,

j) w zagospodarowaniu terenu i elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych i terenów ogólnodostępnych 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,

k) na terenie 01 U zachować korytarz widokowy w kierunku zalesionych wzgórz morenowych oznaczony na rysunku planu,

l) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) tereny znajdują się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2,

b) przez teren 01 U przebiega kolektor deszczowy DN1000,

c) przez teren 02 U przebiega magistrala wodociągowa DN300,

d) w rejonie terenów występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

– do terenu 01 U od drogi – ul. Władysława IV (w większości poza obszarem objętym planem) poprzez zjazd na prawy skręt,

– do terenu 02 U od drogi – ul. Władysława IV (w większości poza obszarem objętym planem) poprzez zjazd na prawy skręt poprzez teren 06 KD-X,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4-6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

9) INNE ZAPISY – dopuszcza się wykorzystanie ogólnodostępnego ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 5 lit. g jako dojazdu przeciwpożarowego i dojazdu dla służb techniczno-eksploatacyjnych.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1305**

1) POWIERZCHNIA – 0,35 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **KK – TERENY TRANSPORTU KOLEJOWEGO – obiekty i urządzenia transportu publicznego – część przystanku kolejowego Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana**,

b) funkcje adaptowane: dopuszcza się przebudowę oraz działania remontowe i modernizacyjne istniejącej zabudowy, zlokalizowanej na terenach przyległych do przystanku kolejowego Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana, bez prawa jej rozbudowy lub nadbudowy oraz jej użytkowanie do czasu realizacji docelowego zagospodarowania zgodnego z planem;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:

– grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:

i) budynek dawnej stacji SKM, ul. Władysława IV 70,

b) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) dopuszcza się obiekty i urządzenia niezbędne dla prowadzenia pasażerskiego ruchu kolejowego i funkcjonowania przystanku kolejowego,

b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić bezkolizyjne przejście piesze pod torami wraz z dojściami do peronów, w którym dopuszcza się lokalizację całorocznych obiektów handlowo-usługowych;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2,
   b) przez teren przebiega kolektor deszczowy DN1000 oraz magistrala wodociągowa DN300;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi – ul. Władysława IV (w większości poza obszarem objętym planem) poprzez zjazdy na prawe skręty poprzez teren 04 KD-X; dopuszcza się wykorzystanie ogólnodostępnego ciągu pieszego na terenach: 01 U, 02 U, 04 KD-X, 05 KD-X jako dojazdu przeciwpożarowego i dojazdu dla służb techniczno-eksploatacyjnych,
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1305**

1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY PLAC**,
   b) funkcje adaptowane: dopuszcza się przebudowę oraz działania remontowe i modernizacyjne istniejącej zabudowy, zlokalizowanej na terenach przyległych do przystanku kolejowego Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana, bez prawa jej rozbudowy lub nadbudowy oraz jej użytkowanie do czasu realizacji docelowego zagospodarowania zgodnego z planem;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
      – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
         i) budynek dawnej stacji SKM, ul. Władysława IV 70,
   b) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy z wyjątkiem:
      – obiektów małej architektury i pomników, ciągów pieszych i rowerowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,
      – tymczasowych obiektów budowlanych o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. d do wysokości 5 m,
   b) na terenie ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, który w powiązaniu z sąsiednimi terenami stworzy spójny układ przestrzeni publicznych; dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego, pod warunkiem zastosowania rozwiązań mających na celu spowolnienie ruchu rowerowego w celu uniknięcia kolizji z ruchem pieszym,
   c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego i infrastruktury kolejowej – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2,
   b) przez teren przebiega magistrala wodociągowa DN300,
   c) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej;
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd od drogi – ul. Władysława IV (w większości poza obszarem objętym planem) poprzez zjazdy na prawe skręty,
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;
9) INNE ZAPISY – przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 03 KK.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1305**

1) POWIERZCHNIA – 0,03 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   **KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY
   a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   b) na terenie dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego, pod warunkiem zastosowania rozwiązań mających na celu spowolnienie ruchu rowerowego w celu uniknięcia kolizji z ruchem pieszym,
   c) przez teren dopuszcza się dojazd przeciwpożarowy i dojazd dla służb techniczno-eksploatacyjnych do terenu 03 KK.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1305**
1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha;
2) PRZEZNACZENIE TERENU
**KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY I ROWEROWY**;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY
   a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   b) przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 02 U od drogi – ul. Władysława IV (w większości poza obszarem objętym planem),
   c) w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

6. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 07-09**
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1305**
1) POWIERZCHNIA
   a) teren nr **07** – 0,005 ha (46 $m^2$),
   b) teren nr **08** – 0,001 ha (11 $m^2$),
   c) teren nr **09** – 0,0007 ha (7 $m^2$);
2) PRZEZNACZENIE TERENU
**KD-G 2/2 – DROGA PUBLICZNA GŁÓWNA – część ul. Władysława IV (ulica w większości położona poza obszarem objętym planem)**;
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – część terenu 08 KD-G 2/2 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2;
7) INNE ZAPISY
   a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
   b) na terenach przewidzieć trasę rowerową, której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,
   c) w rejonie terenów występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

**§ 15**

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV i alei Marszałka Piłsudskiego, 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;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) obszary lokalizacji zabudowy niskiej (wysokości zabudowy określone w kartach terenów);
7) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
8) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
9) 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.

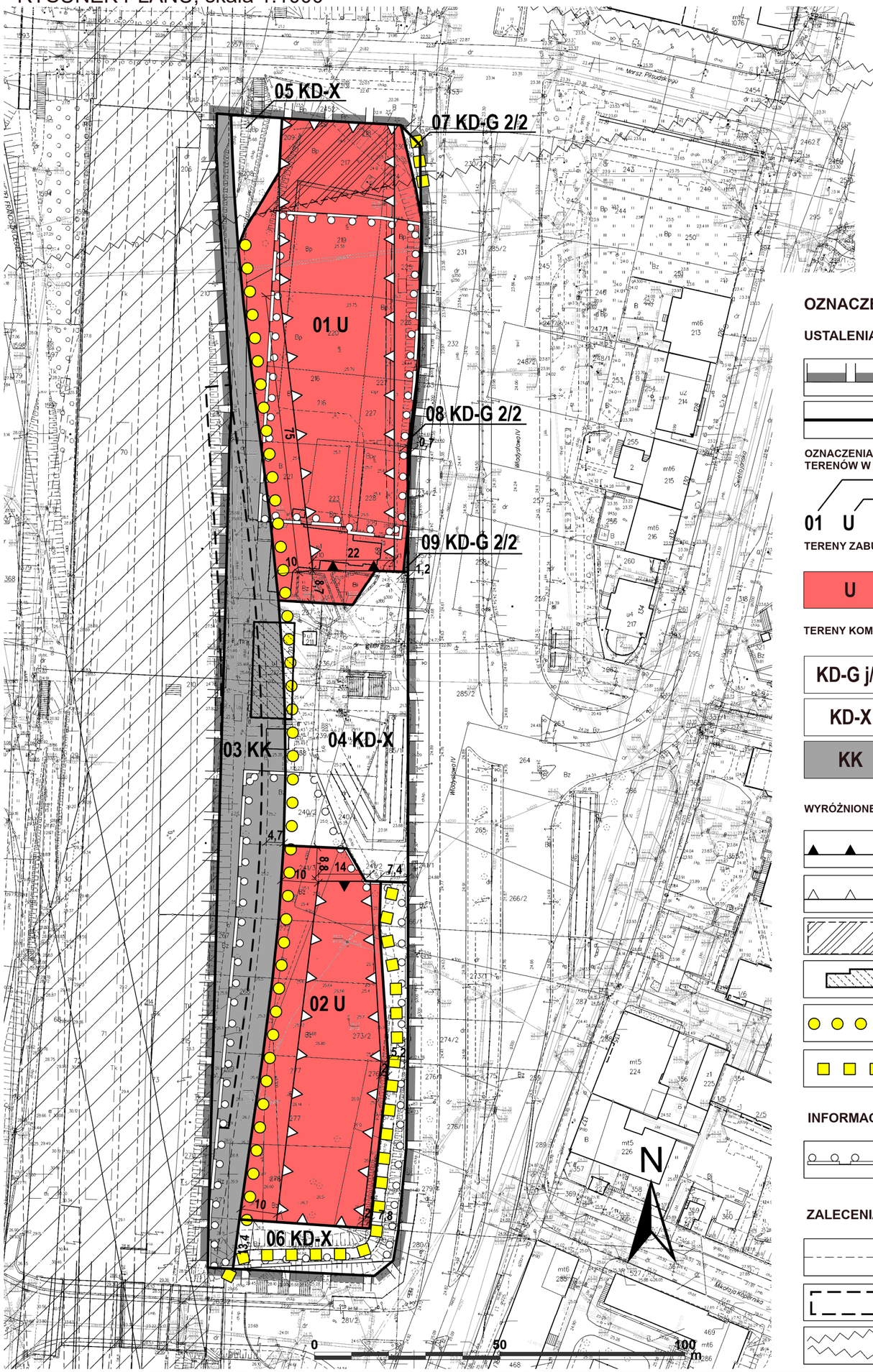
**Wiceprzewodniczący Rady Miasta Gdyni**

***Jakub Ubych***

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY WZGÓRZE ŚW. MAKSYMILIANA W GDYNI, REJON ULIC WŁADYSŁAWA IV I ALEI MARSZAŁKA PIŁSUDSKIEGO 1305

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVII/1451/22
Rady Miasta Gdyni
z dnia 23 listopada 2022 r.

RYSUNEK PLANU, skala 1:1000




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

| Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego | |
|---|---|
| Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | Urząd Miasta Gdyni Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Referat Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej |
| Nazwa materiału zasobu | Kopia mapy zasadniczej |
| Indentyfikator ewidencyjny materiału zasobu | PND.6642.4.25.2022 |
| Data wykonania kopii | 2022.04.28 |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | Dagmara Huba |

Teren zamknięty
( wg. Prawa geodezyjnego i kartograficznego)

## 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 U — 01: SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; U: SYMBOL LITEROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

**TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

U — ZABUDOWA USŁUGOWA

**TERENY KOMUNIKACJI**

KD-G j/p — DROGI PUBLICZNE GŁÓWNE (J - LICZBA JEZDNI, P - LICZBA PASÓW RUCHU)

KD-X — WYDZIELONE PUBLICZNIE DOSTĘPNE: PLACE, CIĄGI PIESZE I ROWEROWE

KK — TERENY TRANSPORTU KOLEJOWEGO

**WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

OBOWIĄZUJACE LINIE ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBSZARY LOKALIZACJI ZABUDOWY NISKIEJ (WYSOKOŚCI ZABUDOWY OKREŚLONE W KARTACH TERENÓW)

OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ - GRUPA C, OBIEKTY O WALORACH KULTUROWYCH, MOŻLIWE DO PRZEKSZTAŁCEŃ

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

GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

### INFORMACJE

GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

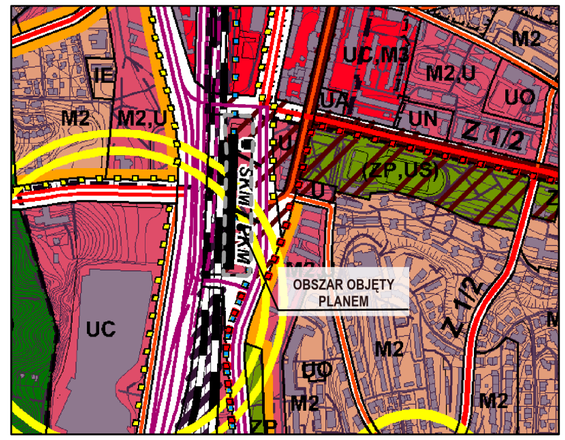
### ZALECENIA

PROJEKTOWANY UKŁAD TOROWY

PROJEKTOWANA LOKALIZACJA PERONÓW

KORYTARZE 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**

- zespoły handlowo-usługowe adresowane do mieszkańców kilku dzielnic
- główne przestrzenie publiczne

**STREFY URBANISTYCZNE**

- strefa śródmiejska

### 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)

**TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI**

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

- drogi główne - klasy G (linią przerywaną oznaczono przebieg wariantowy)
- regionalne trasy rowerowe
- linie kolejowe
- przystanki kolejowe / Szybkiej Kolei Miejskiej / Pomorskiej Kolei Metropolitalnej / Północnej Kolei Aglomeracyjnej / lekkiego środka transportu szynowego

### ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

**TERENY ZAMKNIĘTE**

- tereny zamknięte kolejowe

**POZOSTAŁE ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM**

- granice dzielnic miasta Gdyni


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


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY WZGÓRZE ŚW. MAKSYMILIANA W GDYNI, REJON ULIC WŁADYSŁAWA IV I ALEI MARSZAŁKA PIŁSUDSKIEGO**

| | |
|---|---|
| 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 Wioletta Podsiad dr inż. arch. Paulina Szewczyk, POIU nr G-231/2007 |
| KOMUNIKACJA | mgr inż. Maciej Jendryczka mgr inż. Anna Mackowiak |
| INFRASTRUKTURA TECHNICZNA | mgr inż. Anna Obruszewska, POM/0247/POOS/09 mgr inż. Anna Butkiewicz, POM/0230/POOS/13 inż. Danuta Stojaczyk |
| ŚRODOWISKO | mgr Paweł Sągin mgr Paweł Janowski mgr Gabriela Fiutowska |

| PLAN NR | DATA | SKALA | NR RYS. |
|---|---|---|---|
| 1305 | listopad 2022 | 1:1000 | 1 |