

# **UCHWAŁA NR XLI/930/10**

## **Rady Miasta Gdyni**

### **z dnia 24 marca 2010 roku**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami<sup>2</sup>) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

#### **§ 1**

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego oznaczony numerem ewidencyjnym 1103, obejmujący obszar o powierzchni 18,86 ha - Molo Rybackie oraz tereny u nasady Mola ograniczone ulicami: J. Waszyngtona, Św. Piotra, Śledziową i A. Hryniewickiego - zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

#### **§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 42 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 42 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna niska**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach do 4 kondygnacji. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

b) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**

W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

b) **UC – Tereny dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

c) **UK – Usługi kultury**

d) **UT – Usługi turystyki**

Usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii.

e) **UM – Usługi turystyki morskiej**

3) Tereny zieleni i wód:

a) **ZP – Zieleń urządzona**

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413.

- 4) Tereny infrastruktury technicznej:
  - a) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**
  - b) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**
- 5) Tereny komunikacji:
  - a) **KD-L j/p – Drogi i ulice publiczne lokalne (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
  - b) **KD-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)**
  - c) **KD-X – Wydzielone ogólnodostępne place, ciągi pieszce, pieszo-jezdne i rowerowe**

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.

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

4. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony zapisami określającymi funkcje wyłączone, zawartymi w karcie danego terenu w § 13.

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach tych terenów w § 13.

### § 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) ochrona walorów krajobrazowych i widokowych poprzez kształtowanie niezabudowanej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej wzdłuż nabrzeży i na zakończeniu Mola Rybackiego oraz na kierunkach głównych otwarć widokowych;
- 2) ochrona dziedzictwa kulturowego poprzez zachowanie historycznego układu przestrzennego Mola Rybackiego, ochronę najcenniejszych obiektów przemysłowych, kształtowanie struktury przestrzennej oraz form i gabarytów nowej zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej tkanki miejskiej wykształconej w okresie międzywojennym, z uwzględnieniem istniejącego dwuosioowego układu ulic Mola;
- 3) uzyskanie śródmiejskiego zespołu usługowo – mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiącego istotny element programu usługowego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
- 4) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic oraz głównych nabrzeżnych ciągów pieszych, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

### § 4

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na przylegających do obszaru planu morskich wodach wewnętrznych Zatoki Gdańskiej został wyznaczony obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – pod nazwą Zatoka Pucka, kod obszaru - PLB 220005 (wyznaczony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000); obowiązują zakazy, ograniczenia i nakazy wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. nr 92 poz. 880, z późn. zm.).

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

## § 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

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

a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:

– budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:

i) chłodnia rybna nr 2, Nabrzeże Angielskie (46),

ii) część zespołu budynków chłodni rybnej nr 1, Nabrzeże Angielskie (47);

b) **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 zakładaną zmianę przemysłowego charakteru zabudowy i funkcji obszaru utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:

i) magazyn rybny D67, Nabrzeże Angielskie,

ii) część zespołu budynków chłodni rybnej nr 1, Nabrzeże Angielskie,

iii) budynek biurowy, ul. Hryniewickiego 10,

iv) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe (Wilsona) II linia,

v) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe (Wilsona) II linia,

vi) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego,

vii) budynek biurowo-warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe (Wilsona),

viii) budynek magazynowo-biurowo-socjalny, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe,

ix) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe,

x) budynek biurowo-magazynowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe,

xi) budynek magazynowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe;

c) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych; w przypadku adaptacji specjalistycznych obiektów przemysłowych na inne cele dopuszcza się ich przebudowę w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

d) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;

e) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy - w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

f) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do chronionych obiektów historycznych.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

## § 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w obszarze planu ustalono place i promenady publiczne wzdłuż nabrzeży portowych;

2) ustala się, następujące zasady zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych:

a) kompozycję przestrzeni wzdłuż przyjętych w planie osi kompozycyjnych, w tym zieleń urządzoną i obiekty małej architektury, należy kształtować w sposób podkreślający osiowość zagospodarowania;

- b) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych;
- c) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca;
- d) w elementach małej architektury i elewacjach budynków zastosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków;
- e) ustala się wymóg kształtowania architektury nowoprojektowanej zabudowy tak, by harmonizowała z modernistyczną architekturą Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu;
- f) projekt zabudowy i zagospodarowania terenów: 01 UC,U/MW3, 02 U/MW3, 03 U/MW3, 04 U/MW3, 05 UC,U/MW3, 06 ZP/KD-X, 07 U/MW3, 08 U/MW3, 09 U/MW3, 10 U/MW2, 11 U/MW2, 12 U/MW3, 13 U/MW3, 14 U/MW2, 15 U/MW2, 16 U/MW2, 17 U/MW3, 18 U/MW3, 19 U/MW2, 20 U/MW2, 21 ZP/UK,UT, w tym projekt ewentualnego podziału geodezyjnego tych terenów, należy wyłonić w drodze konkursu realizacyjnego architektoniczno - urbanistycznego, przeprowadzonego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe;
- g) założenia przestrzenne w/w konkursu dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego – z uwzględnieniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych; w składzie sądu konkursowego należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę;
- h) w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
  - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych,
  - stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:

1) zasady ogólne:

- a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
- b) w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
- c) konstrukcja szyldu nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
- d) zewnętrzna krawędź konstrukcji reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy konstrukcja reklamy sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod konstrukcją reklamy;
- e) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;

2) zasady szczegółowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
  - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien,
  - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących;

b) tereny komunikacji:

- drogi, ulice, parkingi, ciągi piesze – nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących;

c) tereny zieleni:

- nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach zieleni.

3. Ulice, place, skwery, promenady nadwodne, wskazane w planie przejścia publiczne oraz główne wypoczynkowe wnętrza kwartałów zabudowy powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.

4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

## § 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 13.

## § 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) wzdłuż ul. Św. Piotra, ul. Śledziowej oraz linii nabrzeży Mola Rybackiego przebiega granica portu morskiego w Gdyni, wskazana na rysunku planu. Przebieg granic określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 stycznia 2003 roku w sprawie ustalenia granic portu morskiego w Gdyni od strony lądu (Dz. U. z dnia 28 lutego 2003 r. Nr 35, poz. 294);  
Obszar portu morskiego w Gdyni wchodzi w obszar pasa nadbrzeżnego i w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią. Konieczne jest uzyskanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego zwalniającej z zakazów określonych w art. 82 ust. 2 ustawy – Prawo wodne;
- 2) część terenu objętego planem, położona wzdłuż nabrzeży Mola Rybackiego, znajduje się w granicach przystani morskiej „Dalmor”. Na rysunku planu wskazano granice przystani morskiej „Dalmor” zgodnie z zarządzeniem nr 8 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 5 września 2003 r. w sprawie określenia granicy lądowej dla morskiej przystani „Dalmor” w Gdyni;  
Na terenie portów morskich i przystani obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2002 r. Nr 110, poz. 967) dotyczące ich organizacji i funkcjonowania. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem administracji morskiej;  
Obszar przystani morskiej „Dalmor” wchodzi w obszar pasa nadbrzeżnego i w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią. Konieczne jest uzyskanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego zwalniającej z zakazów określonych w art. 82 ust. 2 ustawy – Prawo wodne;
- 3) część terenu objętego planem znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego. Na rysunku planu wskazano granice pasa technicznego, który stanowi pas przylegający do morskiej przystani „Dalmor” na całej długości nabrzeży w granicach obszaru objętego planem - zgodnie z zarządzeniem nr 5 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 1 marca 2005 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Miasta Gdyni (woj. pomorskie), pozostały obszar planu leży w pasie ochronnym - zgodnie z zarządzeniem nr 18 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 grudnia 2004r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta Gdyni. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w obszarze pasa nadbrzeżnego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;  
Obszar pasa nadbrzeżnego w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią. Konieczne jest uzyskanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego zwalniającej z zakazów określonych w art. 82 ust. 2 ustawy – Prawo wodne. W obszarze pasa technicznego należy zapewnić dostęp służbom właściwego terytorialnie organu

- administracji morskiej. Niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód morskich do rzędnej +2,5 m n.p.m.;
- 4) w celu poprawnego funkcjonowania budowli hydrotechnicznych, zlokalizowanych na terenie przystani morskiej „Dalmor”, zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji nabrzeży i pirsu:
- a) zapewnić dostęp do konstrukcji nabrzeża (od strony wody i od lądu) w celu możliwości dokonania przeglądów bieżących i okresowych, w przypadku konieczności wykonania bieżącej konserwacji i napraw, a w sytuacjach wyjątkowych (w przypadku wystąpienia poważniejszej awarii) zapewnić możliwość pracy sprzętu ciężkiego w pasie technicznym budowli lub od strony wody;
  - b) w przypadku użytkowania nabrzeży od strony wody zwraca się uwagę na konieczność wykonywania okresowych pomiarów batymetrycznych, a w przypadku stwierdzenia przegłębień lub spłyceń wystąpi konieczność wykonania odpowiednich prac zasypowych lub podczyszczeniowych; w związku z tym, należy przewidzieć dostęp od strony wody jednostkom pomiarowym i sprzętowi pogłębiarskiemu;
  - c) projektowana zabudowa kubaturowa winna być fundowana z uwzględnieniem istniejącej starej infrastruktury hydrotechnicznej znajdującej się poza pasami technicznymi nabrzeży; fragmenty starej konstrukcji Nabrzeża Angielskiego znajdują się w pasie 14 – 24 m od krawędzi nabrzeża - fundowanie przyszłej zabudowy należy rozważać jako współpracę konstrukcji (np. palowanie poprzez skrzynie);
  - d) ustalone w planie pasy bezpieczeństwa dla konstrukcji nabrzeży, określone dopuszczalnymi liniami zabudowy, zostały przyjęte przy założeniu nieprzekraczania dopuszczalnego obciążenia konstrukcji nabrzeży;
  - e) projekt zabudowy kubaturowej winien być wykonywany w ścisłej współpracy z projektantem branży hydrotechnicznej, w celu zapewnienia pełnego bezpieczeństwa wszystkich budowli zlokalizowanych na tym terenie; w przypadku płaskiego fundamentowania obiektów kubaturowych bezpieczną odległość od krawędzi nabrzeży przyjmuje się jako  $1,5-2 \times H_t$ , gdzie:  $H_t$  – oznacza głębokość konstrukcyjną (techniczną) nabrzeża;
  - f) wykonywanie fundamentów głębokich należy wykonywać w sposób bezpieczny dla konstrukcji istniejących nabrzeży metodami bezwstrząsowymi (np. pale wiercone); rzędna posadowienia fundamentowania niezależnego od konstrukcji nabrzeży musi być większa niż rzędne stopy skrzyni – min 10 m p.p.m.;
- 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy, przewidzianego do realizacji zadań ochrony ze względu na położenie na zbiornikach wód podziemnych. Granice zbiornika i obszaru ochronnego określa decyzja Ministra Środowiska nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 z dn. 08.06.2000 r.;
- Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń;
- 6) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ul. Waszyngtona występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ( $L_{DWN}$  65 dB,  $L_N$  55 dB);
- W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony ul. Waszyngtona, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, zielen izolacyjną itp.);
- 7) w granicach obszaru objętego planem znajdują się studnie ujęcia wód podziemnych „Dalmor” z wyznaczonymi terenami ochrony bezpośredniej, ustanowione decyzją Wojewody Gdańskiego nr O-V-7622/68/98 z dnia 30.09.1998 r. – obowiązują przepisy ustawy z dnia 18.07.2001r. Prawo wodne;
- Zainwestowanie na tych terenach uwarunkowane jest likwidacją studni zgodnie z prawem geologicznym i prawem wodnym. Po zlikwidowaniu studni powinna nastąpić likwidacja wyznaczonych stref ochronnych;
- 8) we wschodniej części Moła Rybackiego znajduje się teren byłej bazy paliwowej CPN o udokumentowanym skażeniu gruntu i wód podziemnych substancjami ropopochodnymi. Masy

ziemne pozyskiwane tam podczas prac budowlanych będą stanowiły odpad niebezpieczny, wymagający postępowania zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. o odpadach.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 13.

## § 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym planem określono w kartach poszczególnych terenów w § 13.

## § 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. Waszyngtona (ulicę zbiorczą), oraz planowane: jej przedłużenie i ul. Nową Węglową (ulicę zbiorczą);
- 2) realizacja zabudowy na obszarze objętym planem jest warunkowana wcześniejszą lub równoległą:
  - a) przebudową ul. Waszyngtona - przedłużeniem jej do ul. Węglowej i zmianą przekroju do dwóch jedni po dwa pasy ruchu (Z 2/2);
  - b) budową ul. Nowej Węglowej wyprowadzającej ruch ze Śródmieścia w kierunku ul. Janka Wiśniewskiego – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu (Z 2/2);
- 3) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
  - a) przebudowa ulicy lokalnej Hryniewickiego (24 KD-L 1/2) (wraz ze skrzyżowaniami z ul. Waszyngtona) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;
  - b) przebudowa ulic dojazdowych: Św. Piotra (25 KD-D 1/2), Śledziowej (28 KD-D 1/2) – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;
  - c) budowa ulic dojazdowych 26 KD-D 1/2, 27 KD-D 1/2, 29 KD-D 1/2, 30 KD-D 1/2 – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami;
  - d) budowa ciągów pieszych i pieszo – jezdnych (31 – 42 KD-X) oraz promenad nabrzeżnych na terenie 23 UM;
  - e) budowa i urządzenie ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu poza wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi, w tym Hanzeatycznej Trasy Rowerowej R-10 biegnącej wzdłuż ul. Waszyngtona;
  - f) budowa i urządzenie ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu poza wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi;
  - g) budowa parkingów zbiorczych w obrębie terenów zabudowy;
- 4) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;  
Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, związanych z realizacją poszczególnych etapów zabudowy na obszarze objętym planem, zostanie określony na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji pozostałych inwestycji w analizowanym obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów;
- 5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:
  - a) dla nowej zabudowy:
    - 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
    - 1-3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1-2 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur,
    - min. 20 % wymaganych miejsc postojowych powinno być urządzonych jako miejsca ogólnodostępne;
  - b) dla zabudowy istniejącej objętej ochroną konserwatorską, w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub modernizacji:
    - min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

- dla usług – nie ustala się;
- 6) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących kilka lub wszystkie nieruchomości w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, lub w obrębie grup terenów:
  - a) 01 UC,U/MW3, 02 U/MW3, 03 U/MW3, 04 U/MW3, 05 UC,U/MW3, 06 ZP/KD-X;
  - b) 07 U/MW3, 08 U/MW3, 09 U/MW3, 10 U/MW2, 11 U/MW2;
  - c) 12 U/MW3, 13 U/MW3, 14 U/MW2, 15 U/MW2, 16 U/MW2, 17 U/MW3, 18 U/MW3, 19 U/MW2, 20 U/MW2, 21 ZP/UK,UT;
- 7) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w obrębie innych niż wymienione w pkt 6 terenów położonych na obszarze objętym planem, pod warunkiem, że odległość parkingów od obsługiwanych obiektów nie przekroczy 300 m;
- 8) dopuszcza się realizację podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, w liniach rozgraniczających ulic publicznych, pod warunkiem zapewnienia możliwości realizacji docelowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.
- 2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej po jej rozbudowie na terenie objętym planem;
  - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
    - a) do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie na terenie objętym planem;
    - b) warunkiem przyjęcia zwiększonej ilości ścieków z obszaru planu jest realizacja nowej przepompowni na terenie 04 U/MW3;
  - 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
    - a) z utwardzonych powierzchni dróg i placów projektowaną siecią kanalizacji deszczowej do Basenu Prezydenta, Basenu inż. Wendy lub Kanału Portowego; przed wprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych;
    - b) wody opadowe z terenu 23 UM i z dachów budynków mogą być odprowadzane bezpośrednio do basenów portowych; zaleca się retencjonowanie tych wód do późniejszego wykorzystania, ewentualnie odprowadzanie ich kanalizacją liniową;
  - 4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
    - a) ustala się realizację stacji transformatorowej GPZ 110/15 kV (na terenie 04 U/MW3) wraz z zasilającymi liniami kablowymi 110 kV;
    - b) ustala się realizację wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektroenergetyczną projektowanych obiektów budowlanych; ostateczną liczbę, szczegółową lokalizację oraz typ stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
    - c) istniejąca sieć elektroenergetyczna nN-0,4 kV i oświetleniowa – do przebudowy w uzgodnieniu z gestorami tych sieci;
  - 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej śr. c. po jej ewentualnej rozbudowie na terenie objętym planem;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej po jej przebudowie na terenie objętym planem lub innych nieemisyjnych źródeł ciepła (zaleca się wykorzystanie energii słonecznej i ciepła wody morskiej do ogrzewania i chłodzenia lokalizowanych obiektów);
  - 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej (konieczna przebudowa i rozbudowa sieci), zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej za wyjątkiem dachów najwyższych budynków na terenach 05 UC,U/MW3 i 07 U/MW3;
  - 8) gospodarka odpadami – selekcionowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku; zaleca się realizację podciśnieniowego systemu selektywnej zbiórki i usuwania odpadów;
  - 9) inne zasady:
    - a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo – jezdnych, pieszych, rowerowych, równoległe do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia.

## § 11

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

## § 12

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **„intensywności zabudowy”** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej, przy czym:
  - a) za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu;
  - b) w przypadku działek geodezyjnych przeciętych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, za powierzchnię działki budowlanej należy przyjmować jedynie powierzchnię znajdującą się na obszarze jednego terenu - właściwego dla projektowanej zabudowy;
- 2) **„dopuszczalnej wysokości zabudowy”** – należy przez to rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
  - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
  - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku;
  - c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu - wynikające z naturalnych rzędnych, o których mowa powyżej;
- 3) **„dachu płaskim”** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 4) **„obowiązującej linii zabudowy pierzejowej”** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię zabudowy zwartej, tworzącej pierzeję ulicy lub placu; obowiązująca linia zabudowy pierzejowej nie dotyczy części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m; frontowa ściana projektowanego budynku musi być usytuowana na całej długości tej linii w obrębie działki budowlanej; dopuszcza się realizację przejść lub przejazdów bramowych oraz odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy pierzejowej, stanowiące cofnięcie ściany budynku w formie podcieni, loggii, tarasów, na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
- 5) **„obowiązującej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m; budynki sytuowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie muszą tworzyć zabudowy zwartej, przerwy w zabudowie są dopuszczalne, a w niektórych wypadkach są wymagane warunkami technicznymi lub zapisami w karcie terenu; dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku w formie podcieni, loggii, tarasów, na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;

- 6) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m; dopuszcza się przekroczenie linii w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
- 7) **„powierzchni zabudowy”** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 8) **„powierzchni biologicznie czynnej”** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 9) **„wymaganiach parkingowych”** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
- 10) **„stawce procentowej”** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### § 13

#### 1. KARTA TERENU O NUMERZE 01

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) POWIERZCHNIA – 0,85 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**UC,U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA - dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>; usługi wymagane są na min. 60% powierzchni całkowitej budynków, w tym w pierzei ul. Waszyngtona oraz w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**

- a) funkcje wyłączone:
  - nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
  - b) na części terenu, położonej wzdłuż ul. Waszyngtona, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 3,5;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
    - do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy od strony ulic, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
    - w narożnikach ulic lub przy skrzyżowaniach z głównymi ogólnodostępnymi ciągami pieszymi dopuszcza się usytuowanie dominant architektonicznych o wysokości do 24,0 m, na łącznej powierzchni rzutów do 300 m<sup>2</sup>,
    - dach płaski, form dachów dominant architektonicznych nie określa się;
  - c) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,

- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu);
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,75 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
- f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 01 UC,U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 01 UC,U/MW3 zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
- g) na terenie 01 UC,U/MW3 ustala się lokalizację ogólnodostępnych przejść pieszych w zabudowie, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, które wraz z sąsiednimi terenami tworzą spójny układ ogólnodostępnej przestrzeni publicznej na obszarze nasady Mola Rybackiego;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - b) drogi – dojazd od ulic: 24 KD-L - ul. Hryniewickiego i/lub 27 KD-D;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 2. KARTA TERENÓW O NUMERACH 02-04

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

#### 1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **02** – 0,46 ha
- b) teren nr **03** – 0,76 ha
- c) teren nr **04** – 0,40 ha

#### 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA - usługi wymagane są na min. 60% powierzchni całkowitej budynków, w tym w pierzei ul. Waszyngtona oraz w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**

- a) funkcje wyłączone:

- nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków.

#### 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;

- b) na częściach terenów 02 i 03 U/MW3, położonych wzdłuż ul. Waszyngtona, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 6.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 3,5;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
    - do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy od strony ulic, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
    - w narożnikach ulic lub przy skrzyżowaniach z głównymi ogólnodostępnymi ciągami pieszymi dopuszcza się usytuowanie dominant architektonicznych o wysokości do 24,0 m, na łącznej powierzchni rzutów do 300 m<sup>2</sup>,
    - dach płaski, form dachów dominant architektonicznych nie określa się;
  - c) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
    - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu);
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,75 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
  - f) na terenie 02 U/MW3 znajduje się Komisariat Policji Gdyni Śródmieście; na terenie 02 U/MW3 należy wydzielić działkę dla Komisariatu o powierzchni odpowiadającej przynajmniej powierzchni dotychczasowej (działka dotychczasowa zostanie podcięta na poszerzenie ul. Waszyngtona); dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy Komisariatu przekraczającej lub odbiegającej od określonych powyżej linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu oraz jej rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę; dopuszcza się zmianę lokalizacji – odtworzenie Komisariatu w ramach terenów 02 U/MW3, 03 U/MW3, 04 U/MW3 lub poza obszarem objętym planem, w uzgodnieniu z właściwym komendantem Policji;
  - g) na terenie 03 U/MW3 znajdują się obiekty usług kultury; dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy usług kultury przekraczającej lub odbiegającej od określonych powyżej linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu oraz jej rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę – maksymalnie do gabarytów określonych w planie;
  - h) ustala się wymóg przystosowania parterów budynków od strony ulic 25 KD-D – ul. Św. Piotra, 28 KD-D – ul. Śledziowej (od strony Nabrzeża Przydokowego) oraz ciągu pieszego 31 KD-X do lokalizacji obiektów usługowych (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, możliwość niezależnych wejść od strony przestrzeni publicznych); partery te - za wyjątkiem parterów budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu, dla których lokalizacja usług jest wymagana zgodnie z pkt 2 niniejszej karty - mogą być czasowo wykorzystywane na cele mieszkaniowe;
  - i) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 02 U/MW3, 03 U/MW3 lub 04 U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 02 U/MW3, 03 U/MW3 lub 04 U/MW3 zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących

- przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
- j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
  - k) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - b) ustala się realizację stacji GPZ 110kV/15kV na terenie 04 U/MW3 (lokalizacja wskazana orientacyjnie na rysunku planu); szczegółową lokalizację oraz typ stacji transformatorowej należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się zmianę lokalizacji – lokalizację zamienną stacji GPZ w obrębie terenów 01,05 UC,U/MW3 lub 02,03,04 U/MW3 – w uzgodnieniu z gestorem sieci elektroenergetycznej;
  - c) ustala się realizację przepompowni ścieków sanitarnych na terenie 04 U/MW3 (lokalizacja wskazana orientacyjnie na rysunku planu); szczegółową lokalizację oraz typ przepompowni należy uzgodnić z gestorem sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się zmianę lokalizacji – lokalizację zamienną przepompowni w obrębie terenów 01,05 UC,U/MW3 lub 02,03,04 U/MW3 – w uzgodnieniu z gestorem sieci kanalizacji sanitarnej;
  - d) dopuszcza się lokalizację zamienną stacji GPZ i/lub przepompowni ścieków sanitarnych, o których mowa w pkt 8 lit. b, c, jako obiektów podziemnych na terenie placu 06 ZP/KD-X, zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, pod warunkiem, że ich lokalizacja i przyjęte rozwiązania:
    - nie będą miały negatywnego wpływu na estetykę przestrzeni placu,
    - nie spowodują uciążliwości ani utrudnień w korzystaniu z placu 06 ZP/KD-X jako ogólnodostępnej przestrzeni publicznej,
    - uzyskają uzgodnienie zarządcy dróg oraz właściwych gestorów sieci;
  - e) drogi – dojazd od ulic: 24 KD-L - ul. Hryniewickiego, 25 KD-D - ul. Św. Piotra, 26 KD-D, 28 KD-D - ul. Śledziowej; dopuszcza się dojazd od ul. Waszyngtona (poza granicami planu);
  - f) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
  - g) pozostałe zasady obsługi infrastruktury wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
3. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,79 ha
  - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**UC,U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA - dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>; usługi wymagane są na min. 60% powierzchni całkowitej budynków, w tym w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**
    - a) funkcje wyłączone:
      - nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 6,0;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy od strony ulic, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
- dopuszcza się, w obszarze lokalizacji zabudowy wysokościowej określonym na rysunku planu, realizację części zabudowy o wysokości do 90,0 m przy spełnieniu warunków zawartych w pkt 5 lit. f,
- dach płaski, form dachów części wysokościowej nie określa się;
- c) linie zabudowy:
  - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu);
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,75 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
- f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 05 UC,U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 05 UC,U/MW3 zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne, w tym części wysokościowej stanowiącej istotny element sylwetki miasta; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
- g) na najwyższej kondygnacji użytkowej części wysokościowej budynku należy zlokalizować ogólnodostępną platformę widokową lub/i lokal użytkowy np. kawiarnię, udostępniającą dla osób z zewnątrz szeroką panoramę miasta i zatoki; minimalna powierzchnia użytkowa ogólnodostępnej platformy lub/i lokalu użytkowego: 500 m<sup>2</sup>; należy zapewnić dodatkową windę, lub dodatkowy zespół wind, umożliwiający zainteresowanym niezależny dostęp do platformy widokowej/lokalu użytkowego, bez konieczności naruszania pozostałych przestrzeni budynku, wykorzystywanych na funkcje podstawowe;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - b) drogi – dojazd od ulic: 24 KD-L - ul. Hryniewickiego, 26 KD-D, 28 KD-D - ul. Śledziowej;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **4. KARTA TERENU O NUMERZE 06**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**

- 1) POWIERZCHNIA – 0,39 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**ZP/KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA / PLAC OGÓLNODOSTĘPNY**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) ustala się realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) zakaz zabudowy, dopuszcza się podziemne budynki/budowle zagłębione całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu oraz obiekty małej architektury;
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; w zagospodarowaniu placu należy przewidzieć zieleń urządzoną (w tym zieleń urządzoną na ew. podziemnych częściach budynków), zajmującą min. 50 % powierzchni terenu; należy także przewidzieć elementy małej architektury wodnej - nawilżające i oczyszczające powietrze - typu fontanna, kaskada, ciek wodny; za zieleń urządzoną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
  - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
  - d) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) drogi – dojazd od ulic: 24 KD-L - ul. Hryniewickiego, 27 KD-D, ciągu pieszo-jezdnego 32 KD-X;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **5. KARTA TERENÓW O NUMERACH 07-09**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr **07** – 1,10 ha
  - b) teren nr **08** – 0,45 ha
  - c) teren nr **09** – 0,43 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU  
**U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA - usługi wymagane są na min. 30% powierzchni całkowitej budynków, w tym w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**
  - a) funkcje wyłączone:
    - nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) na terenie 07 U/MW3 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
    - grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
      - i) część zespołu budynków chłodni rybnej nr 1, Nabrzeże Angielskie,
      - ii) chłodnia rybna nr 2, Nabrzeże Angielskie,
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) część zespołu budynków chłodni rybnej nr 1, Nabrzeże Angielskie;

- b) dopuszcza się budowę łącznika pomiędzy budynkiem chłodni nr 2 i budynkiem nowoprojektowanym na terenie 12 U/MW3, stanowiącego zaakcentowanie kompozycji osiowej w przedłużeniu pirsu nr 1 (23 UM), pod warunkiem pozostawienia w poziomie terenu przejścia/przejazdu o wysokości w świetle min. 4,5 m.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy:
    - dla terenu 07 U/MW3 – do 4,0,
    - dla terenów 08 U/MW3 i 09 U/MW3 – do 3,5;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
    - do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy Hryniewickiego i od strony Nabrzeża Angielskiego, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
    - na terenie 07 U/MW3, w obszarze lokalizacji zabudowy wysokiej określonym na rysunku planu, dopuszcza się usytuowanie dominant architektonicznych o wysokości odpowiednio do 54,0 i do 36,0 m,
    - wysokość adaptowanych budynków objętych ochroną konserwatorską: chłodni nr 1 i 2 – zgodnie z wymaganiami właściwego konserwatora zabytków,
    - dach płaski, form dachów dominant architektonicznych nie określa się;
  - c) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
    - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu),
    - dla terenu 07 U/MW3 dopuszcza się wysunięcia fragmentów zabudowy do 2,0 m nad teren nabrzeża 23 UM w formie nadwieszeń na wysokości co najmniej 3,5 m nad poziomem terenu;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
  - f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 07 U/MW3, 08 U/MW3 lub 09 U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 07 U/MW3, 08 U/MW3 lub 09 U/MW3, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzeń publiczną; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
  - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
  - h) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) tereny 08 U/MW3, 09 U/MW3 oraz część terenu 07 U/MW3 znajdują się w granicach pasa ochronnego, a część terenu 07 U/MW3 w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - d) na terenach 07 U/MW3 i 09 U/MW3 znajdują się studnie ujęcia wód podziemnych „Dalmor” z wyznaczonymi terenami ochrony bezpośredniej – obowiązują przepisy określone w § 8

- ust. 1 pkt 7.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - b) drogi – dojazd od ulic: 24 KD-L - ul. Hryniewickiego, 28 KD-D – ul. Śledziowej, 29 KD-D, ciągów pieszo-jezdnych 32 KD-X, 34 KD-X; dopuszcza się ograniczony dojazd od strony nabrzeża 23 UM (dostawy, serwis, itp.) na warunkach określonych przez zarządcę nabrzeża;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
6. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 10-11**  
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**
- 1) **POWIERZCHNIA**
- a) teren nr **10** – 0,30 ha
  - b) teren nr **11** – 0,33 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
- U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA - usługi wymagane są w pierzei Nabrzeża Kutrowego (wymóg nie dotyczy ostatniej, najwyższej kondygnacji, wycofanej w stosunku do pierzei Nabrzeża Kutrowego) oraz w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**
- a) funkcje wyłączone:
    - nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
    - w parterach budynków wzdłuż Nabrzeża Kutrowego zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: gastronomii, usług hotelarskich.
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) na terenach 10 U/MW2 i 11 U/MW2 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) budynek magazynowo-biurowo-socjalny, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe,
      - ii) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe,
      - iii) budynek biurowo-magazynowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe,
      - iv) budynek magazynowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Kutrowe.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 2,5;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
    - do 4 kondygnacji i do 15,0 m; dopuszcza się 5-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 18,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do linii zabudowy od strony Nabrzeża Kutrowego, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
    - dach płaski;
  - c) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
    - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się wysunięcia fragmentów zabudowy do 4,0 m nad teren nabrzeża 23 UM w formie nadwieszów na wysokości co najmniej 3,5 m nad poziomem terenu,
    - wyznaczone w planie linie zabudowy nie dotyczą obiektów objętych ochroną konserwatorską; w przypadku całkowitej lub częściowej adaptacji obiektów chronionych, linia zabudowy może biec po ich obrysie;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;

- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
- f) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 10 U/MW2 lub 11 U/MW2 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 10 U/MW2 lub 11 U/MW2, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
- g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) teren 11 U/MW2 i część terenu 10 U/MW2 znajdują się w granicach pasa ochronnego, a część terenu 10 U/MW2 w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - b) drogi – dojazd od ulicy 24 KD-L - ul. Hryniewickiego, ciągów pieszo-jezdných 33 KD-X, 35 KD-X; dopuszcza się ograniczony dojazd od strony nabrzeża 23 UM (dostawy, serwis, itp.) na warunkach określonych przez zarządcę nabrzeża;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 7. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 12-13**
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**
- 1) **POWIERZCHNIA**
  - a) teren nr 12 – 0,57 ha
  - b) teren nr 13 – 0,41 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA - usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
  - a) na terenach 12 U/MW3 i 13 U/MW3 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
      - i) magazyn rybny D67, Nabrzeże Angielskie,
      - ii) budynek biurowy, ul. Hryniewickiego 10;
  - b) zakłada się przynajmniej częściową rozbiórkę istniejącego budynku biurowego przy ul. Hryniewickiego 10 w celu realizacji skweru 22 ZP.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy:
    - dla terenu 12 U/MW3 – do 3,5,
    - dla terenu 13 U/MW3 – do 2,5;

- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
    - do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy Hryniewickiego i od strony Nabrzeża Angielskiego, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
    - na terenie 12 U/MW3, w obszarze lokalizacji zabudowy wysokiej określonym na rysunku planu, dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 36,0 m,
    - wysokość nowoprojektowanego budynku na terenie 12 U/MW3, symetrycznego do budynku chłodni nr 2, stanowiącego element kompozycji osiowej w przedłużeniu pirsu nr 1 (23 UM) – w nawiązaniu do wysokości budynku chłodni nr 2,
    - dach płaski, form dachów dominant architektonicznych nie określa się;
  - c) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
    - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu),
    - dla terenu 12 U/MW3 dopuszcza się wysunięcia fragmentów zabudowy do 2,0 m nad teren nabrzeża 23 UM w formie nadwieszów na wysokości co najmniej 3,5 m nad poziomem terenu,
    - wyznaczone w planie linie zabudowy nie dotyczą obiektów objętych ochroną konserwatorską; w przypadku całkowitej lub częściowej adaptacji obiektów chronionych, linia zabudowy może biec po ich obrysie;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
  - f) ustala się wymóg przystosowania parterów budynków od strony ulic i ciągów pieszo-jezdných do lokalizacji obiektów usługowych (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, możliwość niezależnych wejść od strony przestrzeni publicznych); partery te - za wyjątkiem parterów budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu, dla których lokalizacja usług jest wymagana zgodnie z pkt 2 niniejszej karty - mogą być czasowo wykorzystywane na cele mieszkaniowe;
  - g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 12 U/MW3 lub 13 U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 12 U/MW3 lub 13 U/MW3, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
  - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
  - i) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren 13 U/MW3 i część terenu 12 U/MW3 znajdują się w granicach pasa ochronnego, a część terenu 12 U/MW3 w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - b) drogi – dojazd od ulic 24 KD-L - ul. Hryniewickiego, ciągów pieszo-jezdných 34 KD-X, 36 KD-X; dopuszcza się ograniczony dojazd od strony nabrzeża 23 UM (dostawy, serwis, itp.) na warunkach określonych przez zarządcę nabrzeża;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 8. KARTA TERENU O NUMERZE 14

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) POWIERZCHNIA – 0,33 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA - usługi wymagane są w pierzei Nabrzeża Kutrowego (wymóg nie dotyczy ostatniej, najwyższej kondygnacji, wycofanej w stosunku do pierzei Nabrzeża Kutrowego) oraz w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**

- a) funkcje wyłączone:
    - w parterach budynków wzdłuż Nabrzeża Kutrowego zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: gastronomii, usług hotelarskich.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 2,0;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
    - do 4 kondygnacji i do 15,0 m; dopuszcza się 5-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 18,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do linii zabudowy od strony Nabrzeża Kutrowego, oznaczonej na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
    - dach płaski;
  - c) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,
    - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się wysunięcia fragmentów zabudowy do 4,0 m nad teren nabrzeża 23 UM w formie nadwieszeń na wysokości co najmniej 3,5 m nad poziomem terenu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
  - f) ustala się wymóg przystosowania parterów budynków od strony ulic i ciągów pieszo-jezdných do lokalizacji obiektów usługowych (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, możliwość niezależnych wejść od strony przestrzeni publicznych); partery te - za wyjątkiem parterów budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu, dla których lokalizacja usług jest wymagana zgodnie z pkt 2 niniejszej karty - mogą być czasowo wykorzystywane na cele mieszkaniowe;
  - g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 14 U/MW2 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 14 U/MW2, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;

- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
  - a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - b) drogi – dojazd od ulicy 24 KD-L - ul. Hryniewickiego, ciągów pieszo-jezdných 35 KD-X, 37 KD-X; dopuszcza się ograniczony dojazd od strony nabrzeża 23 UM (dostawy, serwis, itp.) na warunkach określonych przez zarządcę nabrzeża;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## 9. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 15-16**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**

- 1) **POWIERZCHNIA**
  - a) teren nr **15** – 0,55 ha
  - b) teren nr **16** – 0,43 ha
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA - usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - a) intensywność zabudowy – do 2,0;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
    - do 4 kondygnacji i do 15,0 m; dopuszcza się 5-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 18,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do linii zabudowy od strony Nabrzeża Angielskiego, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
    - dach płaski;
  - c) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się wysunięcia fragmentów zabudowy do 2,0 m nad teren nabrzeża 23 UM w formie nadwieszów na wysokości co najmniej 3,5 m nad poziomem terenu;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni; ustala się wymóg zachowania na terenach 15 U/MW2 i 16 U/MW2 przestrzeni niezabudowanych, stanowiących otwarcia widokowe z ul. Hryniewickiego w kierunku Basenu inż. Wendy, o łącznej szerokości min. 20% długości terenów 15 U/MW2 i 16 U/MW2 mierzonej od strony Basenu;

- f) ustala się wymóg przystosowania parterów budynków od strony ulicy 30 KD-D – ul. Hryniewickiego oraz ciągu pieszo-jezdnego 36 KD-X do lokalizacji obiektów usługowych (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, możliwość niezależnych wejść od strony przestrzeni publicznych); partery te - za wyjątkiem parterów budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu, dla których lokalizacja usług jest wymagana zgodnie z pkt 2 niniejszej karty - mogą być czasowo wykorzystywane na cele mieszkaniowe;
- g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 15 U/MW2 lub 16 U/MW2 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 15 U/MW2 lub 16 U/MW2, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) część terenów 15 U/MW2 i 16 U/MW2 znajduje się w granicach pasa ochronnego, a część terenów 15 U/MW2 i 16 U/MW2 w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - d) w granicach terenu 16 U/MW2 znajduje się część byłej bazy paliwowej CPN o udokumentowanym skażeniu gruntu substancjami ropopochodnymi. Masy ziemne pozyskiwane tam podczas prac budowlanych będą stanowiły odpad niebezpieczny, wymagający postępowania zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. o odpadach.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - b) drogi – dojazd od ulicy 30 KD-D - ul. Hryniewickiego, ciągów pieszo-jezdnych 36 KD-X, 38 KD-X, 41 KD-X; dopuszcza się ograniczony dojazd od strony nabrzeża 23 UM (dostawy, serwis, itp.) na warunkach określonych przez zarządcę nabrzeża;
  - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 10. KARTA TERENÓW O NUMERACH 17-18

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr 17 – 0,49 ha
  - b) teren nr 18 – 0,40 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
 

**U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA - usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) na terenach 17 U/MW3 i 18 U/MW3 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
    - grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:

- i) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Wilsona II linia,
  - ii) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Wilsona II linia,
  - iii) budynek warsztatowy, ul. Hryniewickiego.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 2,5;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
    - do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
    - dach płaski;
  - c) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy, w tym nadwieszenie kondygnacji ponad poziomem parteru, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w poziomie parteru (przykładowe rozwiązania narożników pokazano na rysunku planu),
    - wyznaczone w planie linie zabudowy nie dotyczą obiektów objętych ochroną konserwatorską; w przypadku całkowitej lub częściowej adaptacji obiektów chronionych, linia zabudowy może biec po ich obrysie;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
  - f) na terenie 17 U/MW3 należy zaprojektować usługi z zakresu opieki przedszkolnej w formie obiektu wolnostojącego na działce o powierzchni min. 2600 m<sup>2</sup>; dopuszcza się inną organizację opieki opiekuńczo-wychowawczej nad dziećmi na terenie 17 U/MW3, np. w wielofunkcyjnym zespole usługowo-mieszkalnym, pod warunkiem zapewnienia w bezpośrednim sąsiedztwie terenu rekreacyjnego z placem zabaw dla dzieci o powierzchni min. 1500 m<sup>2</sup>; dopuszcza się odstąpienie od w/w warunku w przypadku wcześniejszego zrealizowania przedszkola lub innych instytucjonalnych form opieki nad dziećmi - umożliwiających m.in. realizację klasy „zerowej” dla 25-30 dzieci (100 % uczestnictwa) – w innej lokalizacji na obszarze objętym niniejszym planem;
  - g) ustala się wymóg przystosowania parterów budynków od strony ulic 24 KD-L i 30 KD-D – ul. Hryniewickiego do lokalizacji obiektów usługowych (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, możliwość niezależnych wejść od strony przestrzeni publicznych); partery te - za wyjątkiem parterów budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu, dla których lokalizacja usług jest wymagana zgodnie z pkt 2 niniejszej karty - mogą być czasowo wykorzystywane na cele mieszkaniowe;
  - h) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 17 U/MW3 lub 18 U/MW3 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 17 U/MW3 lub 18 U/MW3, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
  - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
  - j) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji

- nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
- c) tereny znajdują się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- b) drogi – dojazd od ulic: 24 KD-L i 30 KD-D - ul. Hryniewickiego, ciągu pieszo-jezdnego 39 KD-X;
- c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – 30%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.

## **11. KARTA TERENÓW O NUMERACH 19-20**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**

#### **1) POWIERZCHNIA**

- a) teren nr **19** – 0,34 ha
- b) teren nr **20** – 0,28 ha

#### **2) PRZEZNACZENIE TERENU**

**U/MW2 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA - usługi wymagane są w pierzei Nabrzeża Kutrowego (wymóg nie dotyczy ostatniej, najwyższej kondygnacji, wycofanej w stosunku do pierzei Nabrzeża Kutrowego) oraz w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**

##### **a) funkcje wyłączone:**

- w parterach budynków wzdłuż Nabrzeża Kutrowego zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: gastronomii, usług hotelarskich.

#### **3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

#### **4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**

- a) na terenie 19 U/MW2 znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 1:
- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
    - i) budynek biurowo-warsztatowy, ul. Hryniewickiego, Nabrzeże Wilsona.

#### **5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- a) intensywność zabudowy – do 1,5;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 4 kondygnacji i do 15,0 m; dopuszcza się 5-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 18,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do linii zabudowy od strony Nabrzeża Kutrowego, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
  - dach płaski;
- c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się wysunięcia fragmentów zabudowy do 4,0 m nad teren nabrzeża 23 UM w formie nadwiesz na wysokości co najmniej 3,5 m nad poziomem terenu,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - wyznaczone w planie linie zabudowy nie dotyczą obiektów objętych ochroną konserwatorską; w przypadku całkowitej lub częściowej adaptacji obiektów chronionych, linia zabudowy może biec po ich obrysie;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni; ustala się wymóg zachowania

- na terenach 19 U/MW2 i 20 U/MW2 przestrzeni niezabudowanych, stanowiących otwarcia widokowe z ul. Hryniewickiego w kierunku Basenu Prezydenta, o łącznej szerokości min. 20% długości terenów 19 U/MW2 i 20 U/MW2 mierzonej od strony Basenu;
- f) ustala się wymóg przystosowania parterów budynków od strony ulicy 30 KD-D – ul. Hryniewickiego oraz ciągu pieszo-jezdnego 37 KD-X do lokalizacji obiektów usługowych (odpowiednia podwyższona wysokość kondygnacji, ukształtowanie elewacji wystawowej, niezależne wejścia od strony przestrzeni publicznych); partery te - za wyjątkiem parterów budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu, dla których lokalizacja usług jest wymagana zgodnie z pkt 2 niniejszej karty - mogą być czasowo wykorzystywane na cele mieszkaniowe;
  - g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 19 U/MW2 lub 20 U/MW2 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu odpowiednio 19 U/MW2 lub 20 U/MW2, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy pierzei kształtujących przestrzenie publiczne; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
  - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
  - i) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
  - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
    - a) tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
    - b) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
    - c) tereny znajdują się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
  - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
    - a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
    - b) drogi – dojazd od ulicy 30 KD-D - ul. Hryniewickiego, ciągów pieszo-jezdnymi 37 KD-X, 40 KD-X, 42 KD-X; dopuszcza się ograniczony dojazd od strony nabrzeża 23 UM (dostawy, serwis, itp.) na warunkach określonych przez zarządcę nabrzeża;
    - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5-8;
    - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
  - 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
  - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## 12. KARTA TERENU O NUMERZE 21

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) POWIERZCHNIA – 0,97 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU

**ZP/UK,UT – ZIELEŃ URZĄDZONA / USŁUGI KULTURY, USŁUGI TURYSTYKI – ogólnodostępny park miejski, reprezentacyjne usługi publiczne kulturalno-muzealno-wystawiennicze (muzeum żeglarstwa) wraz z usługami towarzyszącymi**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – do 1,0;
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy – nie ustala się;
  - c) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni terenu 21 ZP/UK,UT; projektowana zabudowa powinna być zlokalizowana w północnej części terenu 21 ZP/UK,UT i stworzyć północną pierzeję tego terenu;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; w zagospodarowaniu placu należy przewidzieć zieleń urządzoną (w tym zieleń urządzoną na tarasach lub podziemnych częściach budynków), zajmującą min. 35 % powierzchni terenu; należy także przewidzieć elementy

- małej architektury wodnej - nawilżające i oczyszczające powietrze - typu fontanna, kaskada, ciek wodny; za zieleni urządzoną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;
- e) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 21 ZP/UK,UT jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu przynajmniej dla całego terenu 21 ZP/UK,UT zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy zagospodarowania; projekt należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno – urbanistycznego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 2;
  - f) w projekcie zagospodarowania terenu urządzić punkt widokowy na zakończeniu Mola – nie należy lokalizować obiektów przesłaniających w promieniu do 50 m od punktu widokowego wskazanego orientacyjnie na rysunku planu; zaleca się lokalne podniesienie terenu umożliwiające widok na morze ponad falochronem głównym;
  - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
  - h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren 21 ZP/UK,UT jest terenem służącym organizacji imprez masowych;
  - b) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego, a część w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - c) w projekcie zabudowy i w trakcie jej realizacji należy zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - d) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5;
  - e) w granicach terenu znajduje się część byłej bazy paliwowej CPN o udokumentowanym skażeniu gruntu substancjami ropopochodnymi. Masy ziemne pozyskiwane tam podczas prac budowlanych będą stanowiły odpad niebezpieczny, wymagający postępowania zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. o odpadach.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych - w uzgodnieniu z gestorem sieci;
  - b) drogi – dojazd od ulicy 30 KD-D - ul. Hryniewickiego, ciągów pieszo-jezdnych 41 KD-X, 42 KD-X; dopuszcza się ograniczony dojazd od strony nabrzeża 23 UM (dostawy, serwis, itp.) na warunkach określonych przez zarządcę nabrzeża;
  - c) wymagania parkingowe – program parkingowy należy określić indywidualnie ograniczając postój pojazdów w poziomie terenu do niezbędnego minimum;
  - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 13. KARTA TERENU O NUMERZE 22**
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,23 ha
  - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – park ogólnodostępny**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
    - a) ustala się realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu.  - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
  - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
    - a) zakaz zabudowy, dopuszcza się podziemne budynki/budowle zagłębione całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu oraz obiekty małej architektury;
    - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; w zagospodarowaniu placu należy przewidzieć zieleni urządzoną (w tym zieleni urządzoną na ew. podziemnych częściach budynków), zajmującą min. 50 % powierzchni terenu; za zieleni urządzoną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

- c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- d) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) drogi – dojazd od ulicy 24 KD-L - ul. Hryniewickiego;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### 14. KARTA TERENU O NUMERZE 23

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) POWIERZCHNIA – 2,46 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - UM – USŁUGI TURYSTYKI MORSKIEJ – przystań morska z usługami towarzyszącymi obejmująca Nabrzeże Kutrowe, Islandzkie, Angielskie, Rybne oraz Pirs nr 1**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) szerokość nabrzeży 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) zakaz zabudowy za wyjątkiem sytuacji opisanych w pkt 5 lit. c, d, e;
  - c) w Basenie Prezydenta, na akwenu przylegającym do Nabrzeża Kutrowego i do Pirsu nr 1, przewiduje się realizację mariny w formie stałych lub pływających nabrzeży i pomostów;
  - d) na Nabrzeżu Kutrowym oraz na Pirsie nr 1 dopuszcza się realizację obiektów usługowych mariny oraz jej zaplecza, w sposób nie utrudniający swobodnego przejścia lub możliwości przejazdu wzdłuż nabrzeży/pirsu:
    - obiekty kubaturowe nie mogą zawężać światła nabrzeża/pirsu o więcej niż 5,0 m lub przekraczać 6,0 m wysokości – proponowane lokalizacje obiektów kubaturowych wskazano orientacyjnie na rysunku planu;
  - e) na przedłużeniu Pirsu nr 1 dopuszcza się realizację połączenia pieszo-rowerowego z Nabrzeżem Pomorskim na Molu Południowym:
    - w formie mostu ruchomego umożliwiającego okresowo przejście/przejazd, a po otwarciu mostu dostęp do mariny usytuowanej w zachodniej części Basenu Prezydenta; warunkiem realizacji mostu jest opracowanie jego konstrukcji i zasad funkcjonowania w sposób, który nie ograniczy możliwości wykorzystania rozdzielonych mostem akwenów dla żeglugi oraz zachowania funkcji nabrzeża – postój statków muzeów,
    - alternatywnie w formie połączenia typu tramwaj wodny;
  - f) warunkiem realizacji zabudowy na Nabrzeżu Kutrowym lub na Pirsie nr 1 jest opracowanie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego również marinę na sąsiadującej części Basenu Prezydenta, zapewniającego realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz spójnej architektonicznie zabudowy i zagospodarowania;
  - g) w projekcie zagospodarowania terenu nabrzeży i pirsu należy przewidzieć urządzenia umożliwiające cumowanie jednostek pływających oraz przewidzieć trasy infrastruktury technicznej, umożliwiające realizację przyłączy mediów do cumowanych jednostek (także do ew. obiektów usługowych i mieszkalnych na platformach pływających – bez napędu);
  - h) w projekcie zagospodarowania terenu nabrzeży należy przewidzieć ciągi piesze dostosowane do różnego charakteru ruchu oraz okazjonalnego ruchu pojazdów (w przypadkach awaryjnych, niezbędnych dostaw, serwisu itp.) oraz w miarę możliwości zieleń wysoką;
  - i) w projekcie zagospodarowania terenu pirsu uwzględnić punkt widokowy na jego zakończeniu – nie należy lokalizować obiektów przesłaniających w promieniu do 50 m od punktu wskazanego na rysunku planu;
  - j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;

- k) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) część terenu 23 UM znajduje się w granicach przystani morskiej „Dalmor” – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 2;
  - b) część terenu 23 UM znajduje się w granicach pasa technicznego, a część w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - c) zapewnić możliwość poprawnego funkcjonowania budowli hydrotechnicznych, zlokalizowanych na terenie przystani morskiej „Dalmor” oraz bezpieczeństwo konstrukcji nabrzeży i pirsu – zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 4;
  - d) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### 15. KARTA TERENU O NUMERZE 24

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) POWIERZCHNIA – 2,36 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - 24 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Hryniewickiego**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew; zalecany układ sieci uzbrojenia terenu w przekroju ulicy pokazano na rysunku planu.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) min. 18 m i 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) teren 24 KD-L znajduje się w granicach pasa ochronnego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

#### 16. KARTA TERENÓW O NUMERACH 25-30

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103

- 1) POWIERZCHNIA
  - a) teren nr **25** – 0,26 ha
  - b) teren nr **26** – 0,32 ha
  - c) teren nr **27** – 0,11 ha
  - d) teren nr **28** – 0,29 ha
  - e) teren nr **29** – 0,08 ha
  - f) teren nr **30** – 0,92 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
  - 25 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Św. Piotra**
  - 26 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**
  - 27 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**
  - 28 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Śledziowa**
  - 29 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA**
  - 30 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Hryniewickiego**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację

projektowanych nasadzeń drzew; zalecany układ sieci uzbrojenia terenu w przekroju ulicy Hryniewickiego pokazano na rysunku planu.

- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
  - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
    - a) dla ulicy 25 KD-D 1/2 – min. 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) dla ulicy 26 KD-D 1/2 – min. 18,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
    - c) dla ulicy 27 KD-D 1/2 – min. 18,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
    - d) dla ulicy 28 KD-D 1/2 – min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
    - e) dla ulicy 29 KD-D 1/2 – min. 16,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
    - f) dla ulicy 30 KD-D 1/2 – min. 16,0 m, 18,0 m i 20,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
  - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
    - a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
  - 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
  - 8) INNE ZAPISY
    - a) tereny 25-27 KD-D i 29-30 KD-D oraz część terenu 28 KD-D znajdują się w granicach pasa ochronnego, a część terenu 28 KD-D w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 17. KARTA TERENU O NUMERZE 31  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,21 ha
  - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- 31 KD-X – CIĄG PIESZY**
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
    - a) ustala się realizację szpaleru drzew wzdłuż ciągu 31 KD-X w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
  - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
  - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
    - a) zgodnie z rysunkiem planu.
  - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
    - a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
  - 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
  - 8) INNE ZAPISY
    - a) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
    - b) teren 31 KD-X znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 18. KARTA TERENÓW O NUMERACH 32-42  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1103**
- 1) POWIERZCHNIA
    - a) teren nr **32** – 0,06 ha
    - b) teren nr **33** – 0,05 ha
    - c) teren nr **34** – 0,04 ha
    - d) teren nr **35** – 0,08 ha
    - e) teren nr **36** – 0,04 ha
    - f) teren nr **37** – 0,06 ha
    - g) teren nr **38** – 0,05 ha
    - h) teren nr **39** – 0,05 ha
    - i) teren nr **40** – 0,03 ha
    - j) teren nr **41** – 0,08 ha
    - k) teren nr **42** – 0,05 ha
  - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- 32 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**  
**33 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**

- 34 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 35 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 36 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 37 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 38 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 39 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 40 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 41 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**
- 42 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**

- 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
  - a) zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
  - a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
  - a) tereny 32, 33, 35, 37, 39, 40, 42 KD-X oraz część terenów 34, 36, 38, 41 KD-X znajdują się w granicach pasa ochronnego, a część terenów 34, 36, 38, 41 KD-X w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 3;
  - b) w granicach terenu 41 KD-X znajduje się część byłej bazy paliwowej CPN o udokumentowanym skażeniu gruntu substancjami ropopochodnymi. Masy ziemne pozyskiwane tam podczas prac budowlanych będą stanowiły odpad niebezpieczny, wymagający postępowania zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. o odpadach.

## § 14

- 1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
  - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy pierzejowej oraz obowiązujące linie zabudowy;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru;
  - 6) obszary lokalizacji zabudowy wysokościowej lub wysokiej tworzącej dominanty przestrzenne;
  - 7) osie kompozycyjne;
  - 8) ciągi usługowe w parterach;
  - 9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A;
  - 10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C;
  - 11) projektowane szpalery drzew;
  - 12) ścieżki rowerowe;
  - 13) kierunki przebiegu ogólnodostępnych przejść pieszych w zabudowie (do uściślenia w projektach budowlanych).

Ponadto na rysunku planu zestawiono w formie tabelarycznej wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

## § 15

- 1. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
- 2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## **§ 16**

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi oraz w celu skierowania uchwały do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 2) publikacji niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej gminy.

## **§ 17**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 16, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

***Przewodniczący Rady Miasta Gdyni***

***dr inż. Stanisław Szwabski***