

Załącznik do obwieszczenia Rady Miasta Gdyni z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Żwirki i Wigury, Świętojańskiej i Wybickiego

**Uchwała Nr XV/355/07
Rady Miasta Gdyni
z dnia 19 grudnia 2007 r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy
Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Żwirki i Wigury, Świętojańskiej i Wybickiego**

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. zmianami¹⁾) 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. zmianami²⁾) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Żwirki i Wigury, Świętojańskiej i Wybickiego oznaczony numerem ewidencyjnym 1102 obejmujący obszar o powierzchni 1,29 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż ulicy Wybickiego,
- od wschodu – wzdłuż ciągu pieszego na przedłużeniu ulicy Słowackiego,
- od południa – obejmuje ulicę Żwirki i Wigury,
- od zachodu – wzdłuż ulicy Świętojańskiej.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 04 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 04 oraz ich przeznaczenie oznaczone literami lub literami i cyframi zgodnie z poniższą klasyfikacją.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

MW3 – Zabudowa wielorodzinna

U – Zabudowa usługowa

Tereny komunikacji

KD-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe (także parkingi)

2. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 12 ust. 2.

3. Funkcja wyłączona jest to użytkowanie niepożądane na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczone.

4. Zakres użytkowań dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, ograniczony jest zapisami, określającymi funkcje wyłączone zawartymi w karcie danego terenu w § 12 ust. 2.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru opracowania planu:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku, Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 roku, Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 roku, Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 roku, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku, Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku, Nr 127, poz. 880.

- 1) ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej zabudowy terenu uwzględniające istniejącą tkankę miejską wykształconą w okresie międzywojennym poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nakaz nawiązania do zabudowy historycznej w otoczeniu;
 - 2) ochrona walorów krajobrazowych poprzez kształtowanie niezabudowanej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej zapewniającej zachowanie wglądu na Kamienną Górę,
 - 3) uzyskanie śródmiejskiego zespołu usługowo – mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiącego istotny element założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta,
 - 4) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności placu, wewnątrz urbanistycznych i głównych ciągów pieszych (zapewniających powiązanie ul. Świętojańskiej z Placem Grunwaldzkim i Kamienną Górą) 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 opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 4

1. Na obszarze opracowania planu nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chronione na podstawie odrębnych przepisów.
2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 5

1. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) obszar opracowania planu stanowi część historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A – 1815 decyzją PWKZ.R.4190-14/2257-2/2007 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21 września 2007 r. (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);
 - 2) na obszarze opracowania planu znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-954 z dnia 30.04.1987 r.) – budynek mieszkalny, wielorodzinny z częścią usługową, ul. Świętojańska 55, róg Żwirki i Wigury 4 (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);
 - 3) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na dwie grupy obiektów wg poniższych zasad:
 - a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:
 - obiekt wpisany do rejestru zabytków wymieniony w pkt. 2;
 - budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
 - i) kamienica Kolińskiego (1936 r.), ul. Świętojańska 41,
 - ii) kamienica Stankiewicza (1931 r.), ul. Świętojańska 53;
 - b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:
 - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
 - i) kamienica, ul. Świętojańska 47,
 - ii) kamienica, ul. Świętojańska 49,
 - iii) kamienica, ul. Świętojańska 51,
 - iv) kamienica, ul. Żwirki i Wigury 2;

- 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 tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
- d) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;
- e) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
- f) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
- g) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obszarze planu ustalono plac publiczny;
- 2) ustala się, następujące zasady zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych:
 - a) kompozycję Skweru Tajnego Hufca Harcerzy, tj. zieleni urządzonej i obiekty małej architektury należy kształtować w sposób podkreślający osiowość zagospodarowania z centralnie usytuowanym Pomnikiem Gdyńskich Harcerzy, ze szczególnym uwzględnieniem rangi miejsca upamiętniającego harcerzy poległych podczas II wojny światowej,
 - b) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym organizację uroczystości przed pomnikiem, zachować powiązania piesze ul. Świętojańskiej z Kamienną Górą i Placem Grunwaldzkim,
 - c) w elementach małej architektury i elewacjach budynków zastosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym,
 - d) stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca, zapewnić odpowiednie oświetlenie przestrzeni eksponujące bryłę pomnika,
 - e) w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych, stosując m. in. pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizować miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych.

2. Na obszarze opracowania planu 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,
- 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; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy,
- 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) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam,

f) 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 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. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

§ 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

§ 8

1. Na obszarze opracowania planu 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) od strony ul. Świętojańskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują wartości poziomów dopuszczalnego hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku, dla dotrzymania właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi konieczne jest zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych jak np.: stolarka okienna i materiały budowlane o podwyższonych właściwościach dźwiękochłonnych, systemy wentylacyjne, klimatyzacyjne itp;

2)³⁾ na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej), w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

§ 9⁴⁾

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1) obszar opracowania planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące ulice wyznaczające kwartał zabudowy: ul. Żwirki i Wigury (ulica dojazdowa), ul. Świętojańską (ulica zbiorcza) oraz ul. Wybickiego (ulica dojazdowa);

2)⁵⁾ wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:

a) dla nowej zabudowy:

- min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

³⁾ W brzmieniu ustalonym Uchwałą nr VI/64/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 lutego 2015 r.

⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

- 1,2-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
- b) dla istniejącej zabudowy w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy:
 - min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku, gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
 - dla usług – nie ustala się;
- c) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
- d) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 do 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- e) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne, w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 do 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3)⁶⁾ wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,2 miejsca na 1 mieszkanie;
 - b) obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - c) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;
- 4)⁷⁾ zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.
- 2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej; niezbędne jest dostosowanie istniejącej sieci do nowo projektowanej zabudowy na terenie 02 U/MW3;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) zagospodarowanie na terenie lokalizacji inwestycji lub do sieci kanalizacji deszczowej w ul. ul. Wybickiego i Słowackiego poprzez indywidualne zbiorniki retencyjne w ilości dostosowanej do występujących potrzeb inwestycyjnych;
 - b) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej możliwe będzie jedynie w wypadku skoordynowania realizacji inwestycji z niezbędnym zakresem przebudowy i remontu miejskich sieci w rejonie Śródmieścia (konieczna przebudowa sieci w ul. ul. Wybickiego i Słowackiego oraz budowa sieci na zapleczu istniejącej zabudowy przy ul. Świętojańskiej – stanowiącej przedłużenie odcinka sieci w ul. Słowackiego),
 - 4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie oraz z ewentualnych nowo projektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych – w dostosowaniu do występujących potrzeb inwestycyjnych; zakazuje się realizacji nowych napowietrznych lub prowadzonych po elewacjach budynków linii energetycznych i słaboprądowych (np. telewizji kablowej);
 - 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej; niezbędne jest dostosowanie istniejącej sieci do nowo projektowanej zabudowy na terenie 02 U/MW3;
 - 6)⁸⁾ zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;

⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

- b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla lub oleju mineralnego jako paliwa, w przypadku:
 - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
 - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
 - c) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW;
 - d) przez obszar objęty planem przebiegają magistrale ciepłownicze 2xDN300 i 2xDN500; w strefie o szerokości 3,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodów występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania – wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów – zmiana ich lokalizacji i przekroju będzie wiązała się ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
- 7)⁹⁾ telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej;
- 8) gospodarka odpadami – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

§ 11

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

§ 12

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w „kartach terenów”:
- 1) **Intensywność zabudowy** – jest to 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 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 terenu.
 - 2) **Wysokość zabudowy** – podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego, zewnętrznego, pionowego gabarytu projektowanych budynków:
 - 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; przy czym za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego, a budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
 - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków;
 - c)¹⁰⁾ wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.
 - 3) **Linie zabudowy** – określone planem nie dotyczą części podziemnych budynków oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m:
 - a)¹¹⁾ **obowiązująca linia zabudowy** – linia ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku; dopuszcza się odstąpienie od obowiązujących linii zabudowy stanowiące cofnięcie ściany budynków w formie podcieni, loggi, tarasów na maksymalnie 20% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
 - b) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków.

⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

¹⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

¹¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

- 4) **Powierzchnia biologicznie czynna** – to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².
 - 5) **Powierzchnia zabudowy** – dopuszczona na danej działce budowlanej określona jest wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy, wszystkich budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej.
 - 6) **Wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych (obliczona wg podanych wskaźników parkingowych), którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.
 - 7) **Stawka procentowa** – jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 - 8) **Dach płaski** – dach o spadku do 10°, wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką.
2. Karty terenów:

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1102

- 1) NUMER TERENU – 01
 - 2) POWIERZCHNIA – 0,18 ha
 - 3) PRZEZNACZENIE TERENU
- KD-X – PUBLICZNY PLAC – Skwer Tajnego Hufca Harcerzy**
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
 - 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.
 - 6) WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zagospodarowanie placu należy kształtować w oparciu o zasady kształtowania przestrzeni publicznych zawarte w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się Pomnik Gdynskich Harcerzy upamiętniający wydarzenia historyczne, który należy zachować – dopuszcza się zmianę lokalizacji Pomnika Gdynskich Harcerzy na zasadzie przesunięcia równoległego wzdłuż istniejącej osi symetrii, w kierunku wschodnim, nie więcej niż 10,0 m;
 - c) zakaz zabudowy – dopuszcza się zagospodarowanie służące publicznemu i rekreacyjnemu wykorzystaniu terenu, w tym obiekty małej architektury;
 - d)¹²⁾ dopuszcza się realizację parkingu podziemnego, obsługującego nowo projektowaną zabudowę na terenie 02 U/MW3 i 03 U/MW3; dopuszcza się funkcje usługowe w kondygnacji podziemnej; w przypadku obniżenia części placu, dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych urządzeń dla osób niepełnosprawnych na terenie 02 U/MW3 i 03 U/MW3;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % pow. terenu;
 - f) na terenie należy zapewnić powiązania piesze ul. Świętojańskiej z Placem Grunwaldzkim i Kamienną Górą zgodnie z kierunkami przebiegów ogólnodostępnych ciągów pieszych wskazanymi na rysunku planu;
 - g)¹³⁾ na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
 - 7)¹⁴⁾ WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
 - 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
 - 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
 - a) drogi – dojazd od ul. Świętojańskiej oraz od ul. Wybickiego;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 10)¹⁵⁾ STAWKA PROCENTOWA – 0%.

¹²⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

¹³⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

¹⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

¹⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1102

1) NUMER TERENU – 02

2) POWIERZCHNIA – 0,14 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW3 – USŁUGI /ZABUDOWA WIELORODZINNA

a) funkcje wyłączone:

- nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
- wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi o uciążliwym charakterze, usługi których prowadzenie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej lub wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie takiej ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego, itp.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- b) od strony ul. Świętojańskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 – grupa A – obiekt o wysokich walorach kulturowych:
- kamienica Kolińskiego (1936 r.), ul. Świętojańska 41;
- c) w celu zachowania jednorodnego charakteru ulic Świętojańskiej i Wybickiego nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do historycznej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do budynku przy ul. Świętojańskiej 41 objętego ochroną konserwatorską, który został oznaczony na rysunku planu.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a)¹⁶⁾ wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych – wymagane jest zachowanie wysokości - nawiązanie do gzymsu, attyki - sąsiedniego budynku; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i wysokość do 33,0 m n.p.m. pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do linii zabudowy o odległość min. 2,0 m, lub przy bezpośrednim styku nowo projektowanego budynku z istniejącym budynkiem sąsiednim, o odległość dostosowaną do cofnięcia 6-tej kondygnacji w istniejącym budynku sąsiednim;
- b) rodzaj dachu – płaski;
- c) linie zabudowy:
-¹⁷⁾ obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – wskazują linię pierzei, która powinna zostać ukształtowana poprzez projektowaną zabudowę, z zastrzeżeniami:
- od strony terenu 01 KD-X część parterów budynków powinna być wycofana o 5,0 m w stosunku do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy tworząc podcień budynku (ogólnodostępny ciąg pieszy) ograniczony filarami, zalecany rozstaw filarów co ok. 6,0 m – wymagane wycofanie parterów budynków wskazuje na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy na poziomie parteru,
- na poziomie ewentualnej 6-tej kondygnacji budynku wymagane jest wycofanie w stosunku do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy zgodnie z pkt 6 a,
- dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy w strefie o wymiarach 5 m x 5 m,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – wyznaczona przez obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy;

¹⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

¹⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- b) od strony ul. Świętojańskiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, dla spełnienia norm dopuszczalnych poziomów hałasu niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1;
- c) ustala się utrzymanie szpaleru drzew przy ciągu pieszym biegnącym wzdłuż podnóża Kamiennej Góry – utrzymanie istniejącego drzewostanu lub nowe nasadzenia.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-954 z dnia 30.04.1987 r. – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 2 oraz zasady określone w § 5 ust.1 pkt 3:
- budynek mieszkalny, wielorodzinny z częścią usługową, ul. Świętojańska 55, róg Żwirki i Wigury 4;
- c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 – grupa A – obiekt o wysokich walorach kulturowych:
- kamienica Stankiewicza (1931 r.), ul. Świętojańska 53;
- d) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
- kamienica, ul. Świętojańska 47,
 - kamienica, ul. Świętojańska 49,
 - kamienica, ul. Świętojańska 51,
 - kamienica, ul. Żwirki i Wigury 2;
- e) w celu zachowania jednorodnego charakteru ulicy Świętojańskiej nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do historycznej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartały zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do budynku wpisanego do rejestru zabytków przy ul. Świętojańskiej 55, róg Żwirki i Wigury 4 oraz budynku objętego ochroną konserwatorską przy ul. Świętojańskiej 53 – budynki te zostały oznaczone na rysunku planu.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) wysokość zabudowy:
- ²²⁾ dla zabudowy tworzącej pierzeję od strony ul. Świętojańskiej, Żwirki i Wigury oraz części terenu 01 KD-X – wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, wymagane jest zachowanie wysokości – nawiązanie do gzymsu, attyki – sąsiedniego budynku; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i wysokość do 34,5 m n.p.m. pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do linii zabudowy o odległość min. 2,0 m, lub przy bezpośrednim styku nowo projektowanego budynku z istniejącym budynkiem sąsiednim, o odległość dostosowaną do cofnięcia 6-tej kondygnacji w istniejącym budynku sąsiednim; wymóg wycofania ostatniej kondygnacji nie dotyczy elewacji od strony wnętrza kwartału – południowej elewacji nowo projektowanego budynku,
 - dla zabudowy dopuszczonej we wschodniej części terenu:
 - dla zabudowy garażowej – do 1 kondygnacji nadziemnej i do 3,0 m lecz nie wyżej niż 1,0 m ponad poziom przyległego, istniejącego ciągu pieszego biegnącego wzdłuż podnóża Kamiennej Góry,
 - dla zabudowy realizowanej ponad poziomem kondygnacji garażowej – do 1 kondygnacji nadziemnej ponad poziom kondygnacji garażowej i do 6,0 m ponad poziom przyległego, istniejącego ciągu pieszego biegnącego wzdłuż podnóża Kamiennej Góry;
- b) rodzaj dachu – płaski;
- c) na dachach zabudowy garażowej dopuszczonej we wschodniej części terenu wymagane jest urządzenie stałych trawników lub kwietników na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację oraz zasłonięcie skarpią ziemną ścian od strony ciągu pieszego biegnącego wzdłuż Kamiennej Góry; dopuszcza się urządzenie na części dachów tarasów związanych z usługami;

²²⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

- d) szerokość elewacji dla zabudowy usługowej stanowiącej nadbudowę zabudowy garażowej we wschodniej części terenu – do 25,0 m;
- e) linie zabudowy:
- ²³⁾ obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – wskazują linię pierzei, która powinna zostać ukształtowana poprzez projektowaną zabudowę, z zastrzeżeniami:
 - od strony terenu 01 KD-X część parterów budynków powinna być wycofana o 5,0 m w stosunku do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy tworząc podcień budynku (ogólnodostępny ciąg pieszy) ograniczony filarami, zalecany rozstaw filarów co ok. 6,0 m; na poziomie parteru w budynku od strony ul. Świętojańskiej należy zaprojektować przejazd do zaplecza kwartału zabudowy – wymagane wycofanie parterów budynków wskazują na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy na poziomie parteru,
 - na poziomie ewentualnej 6-tej kondygnacji budynku wymagane jest wycofanie w stosunku do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy zgodnie z pkt 6 a,
 - dopuszcza się dowolne ukształtowanie narożników zabudowy w strefie o wymiarach 5 m x 5 m,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od ciągu pieszego biegnącego wzdłuż Kamiennej Góry oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy dla parterowej zabudowy garażowej – 3,0 m od ciągu pieszego biegnącego wzdłuż Kamiennej Góry oraz zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem o którym mowa w pkt. 6 f;
- f) dopuszcza się przekrycie całości lub części wnętrza kwartału zabudowy na poziomie stropu nad parterem oraz urządzenie na powstałej w ten sposób platformie trawników lub kwietników na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, pod warunkiem właściwego zazielenienia skarpy od strony ciągu pieszego wzdłuż Kamiennej Góry; projekt przekrycia powinien uwzględniać zagospodarowanie całego wnętrza kwartału na terenie 03 U/MW3, w tym zapewniać obsługę komunikacyjną działek położonych we wnętrzu kwartału; dla zabudowy która znajdzie się poniżej poziomu przekrycia nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- g) powierzchnia zabudowy – wyznaczona przez obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku przekrycia terenu na poziomie stropu nad parterem, o którym mowa w pkt. 6 f – nie ustala się;
- h) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; w przypadku przekrycia terenu na wysokości parteru na powstałej w ten sposób platformie zaleca się urządzenie stałych trawników lub kwietników na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację;
- i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- j) jeżeli w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- k) sposób ukształtowania podcieni nowo projektowanych budynków, użyte materiały oraz charakterystyczne detale architektoniczne powinny stanowić oprawę placu Tajnego Hufca Harcerzy ze szczególnym podkreśleniem jego osiowości – obowiązują zasady zawarte w § 6 ust. 1 pkt 2;
- l) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych oraz innych budynków i form zagospodarowania degradujących walory estetyczne przestrzeni;
- m) zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków;
- n) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- o)²⁴⁾ na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 7)²⁵⁾ WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

²³⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

²⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez uchwałę, o której mowa w odnośniku 3.

- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla parterowej zabudowy garażowej;
 - 8) kierunki przebiegów ogólnodostępnych ciągów pieszych;
 - 9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A;
 - 10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B.
- Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 14

*(pominięty)*³¹⁾

§ 15

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu jej oceny zgodności z prawem;
- 2) skierowania, w terminie nie dłuższym niż 30 dni, niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 3) publikacji niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej gminy.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 15, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

³¹⁾ Zamieszczony w obwieszczeniu