

## **KARTA TERENU**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1105**

1) NUMER TERENU – 32 2) POWIERZCHNIA – 1,34 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu**

a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

4) 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 ulic Świętojańskiej, Starowiejskiej oraz 10 Lutego, 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.

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 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;

b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4: hotel „Bristol”, ul. Starowiejska 1 – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1077 z dnia 29.04.1996 r., Nr w rejestrze 1597;

c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:

Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:

i) kamienica Ludwika Grzenkowicza z oficynką (pierwsza kamienica gdyńska), ul. Abrahama 5,

ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 10,

iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 14,

iv) kamienica Jana Radtke, ul. Świętojańska 18,

Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

55

i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 9,

ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 11,

iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 15,

iv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Abrahama 17,

v) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 16,

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

i) dom mieszkalny, ul. Abrahama 13.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – nie ustala się;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy:

wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich, dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,

na działkach narożnikowych (położonych przy skrzyżowaniach ulic) dopuszcza się wysokość elewacji frontowej do 6 kondygnacji nadziemnych i do 21,0 m pod warunkiem, że łączna długość podwyższonych części elewacji frontowej nie przekroczy 36,0 m, na działce położonej przy skrzyżowaniu ulic Świętojańskiej i Starowiejskiej dopuszcza się

usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości do 27,0 m, na powierzchni rzutu do 150 m<sup>2</sup>,

w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,

dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;

c) linie zabudowy:

obowiązujące linie zabudowy pierzejowej – zgodnie z rysunkiem planu,

obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu

nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,

nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się lokalizację niezbędnych elementów konstrukcyjnych budynku takich jak słupy, filary z przekroczeniem linii zabudowy na poziomie parteru, pod warunkiem uniknięcia kolizji z ruchem pieszym;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;

f) na działkach istniejących, na których 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;

g) 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; na działce nr 913/366 karta mapy 54, dopuszcza się uzupełnienie zabudowy o wysokości i formie dachu odpowiadających istniejącej kamienicy Ludwika Grzenkowicza objętej ochroną konserwatorską oraz powierzchnię zabudowy taką jak dla działek narożnych - do 0,72;

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;

56

j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.

#### 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) w przypadku działek, których powierzchnia uległa istotnemu zmniejszeniu w stosunku do wydzieleń z okresu międzywojennego zasadne jest dołączenie części działek sąsiednich w celu zapewnienia możliwości realizacji zabudowy uzupełniającej zgodnej z parametrami zabudowy sąsiedniej – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.

#### 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) 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;

b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 32 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie – Węzeł Teleinformatyczny Gdynia) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

#### 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) drogi – dojazd od ulic: 78 KD-D 1/2 – Abrahama, 61 KD-Z 1/2 – Świętojańskiej, 70 KD-L 1/2 – Starowiejskiej;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 6;

c) przez teren 32 U/MW3 przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6a;

d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

11) INNE ZAPISY – nie ustala się.