



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 23 września 2025 r.

Poz. 3273

UCHWAŁA NR XXI/496/25 RADY MIASTA GDYNI

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, terenu położonego w rejonie przystani jachtowej Marina Gdynia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, terenu położonego w rejonie przystani jachtowej Marina Gdynia nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście

w Gdyni, terenu położonego w rejonie przystani jachtowej Marina Gdynia, oznaczony numerem ewidencyjnym 1117, obejmujący obszar o powierzchni 1,03 ha, którego granice zawarte zostały

w części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem ustala się 1 teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem 1 wraz z symbolem oraz jego przeznaczenie zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) **US – teren usług sportu i rekreacji;**

2) **KOR – teren placu lub rynku.**

2. Funkcja wykluczana jest to sposób użytkowania niepożądany na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w wymienionym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów i w przeznaczeniach uzupełniających, wymienionych w karcie danego terenu w § 14, to na danym terenie nie jest dopuszczony.

3. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami (określającymi przeznaczenie uzupełniające i wykluczane oraz funkcję i sposób zagospodarowania) zawartymi w karcie danego terenu w § 14.

4. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, zawarto w karcie terenu w § 14.

5. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem stanowią linie podziału nieruchomości. Parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w karcie terenu, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu lub ich części, położonych w całości w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) kształtowanie przestrzeni publicznych, w szczególności nadbrzeżnych ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności i sprzyjających nawiązywaniu relacji społecznych oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
- 2) uzyskanie spójnego zespołu przestrzennego, tworzącego istotny element większego założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;
- 3) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, służących realizacji przedsięwzięcia o charakterze sportowo-rekreacyjnym – nowego bosmanatu przystani jachtowej Marina Gdynia oraz zaplecza klubów żeglarskich.

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

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu chronione na podstawie odrębnych przepisów.

2. Sposoby zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy powinny uwzględniać konieczność dostosowywania się do postępujących zmian warunków klimatycznych, w szczególności rozwiązywać problemy gospodarki wodnej i racjonalnego gospodarowania zasobem wód oraz ochrony warunków klimatycznych.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach aglomeracji Gdynia, w związku z realizacją Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

4. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu zawarto w karcie terenu w § 14.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem 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. oraz uznanego za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej w sprawie uznania za pomnik historii „Gdynia – historyczny układ urbanistyczny śródmieścia” z 23 lutego 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 356);
- 2) na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących otoczenie zespołu zabytkowego (dotyczy nowych obiektów lub rozbudowy/nadbudowy obiektów istniejących),
 - b) ochrona jednorodnej formy architektonicznej budynków tworzących zespół zabudowy; dla projektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w karcie terenu, ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; dopuszcza się kolorystykę wynikającą z zastosowanych tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca),
 - c) zaleca się oznaczenie w elementach nawierzchni lub zagospodarowania terenu dawnego przebiegu linii brzegu morskiego, oznaczonego w części graficznej planu;
- 3) dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawarto w karcie terenu w § 14.

§ 6. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):

- 1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem obejmują teren IUS-KOR;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
 - a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej i sprzyjający nawiązywaniu relacji społecznych, m.in. poprzez organizację ciągów pieszych i rowerowych w sposób czytelny i ciągły, stwarzający warunki dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się, przy zapewnieniu priorytetu ruchu pieszego, rowerowego, transportu zbiorowego, odpowiednie wyposażenie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych,
 - b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca; w zagospodarowaniu terenu i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków,
 - c) zagospodarowanie przestrzeni publicznych i terenów ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju,
 - d) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją, w tym:
 - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych, m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane stanowiska postojowe dla osób z niepełnosprawnością,
 - stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
 - w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

2. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w karcie terenu w § 14.

§ 7. Parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania określono w karcie terenu w § 14.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) zgodnie z zarządzeniem Nr 18 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 grudnia 2004 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 157, poz. 3274) obszar objęty planem znajduje się w granicach pasa ochronnego, stanowiącego część pasa nadbrzeżnego. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, 731, z 2025 r. poz. 409). Projekt zagospodarowania działki lub terenu położonego w pasie ochronnym spełniający wymogi art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), przed zatwierdzeniem w decyzji o pozwoleniu na budowę należy uzgodnić z właściwym terytorialnie

dyrektorem urzędu morskiego, w zakresie wpływu projektowanego zagospodarowania na stan pasa technicznego;

- 2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach przystani morskiej „Marina Gdynia” w Gdyni. W części graficznej planu wskazano granice przystani morskiej „Marina Gdynia” w Gdyni zgodnie z zarządzeniem Nr 24 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 10 listopada 2005 r. w sprawie określenia granicy dla przystani morskiej „Marina Gdynia” w Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 119, poz. 2424).

Na terenie portów i przystani morskich obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796) dotyczące ich organizacji i funkcjonowania oraz przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;

- 3) na części obszaru objętego planem występują obszary zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych, wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960) i wskazane w części graficznej planu:

- a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, stanowiący obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne,
- b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

Dla zabudowy lokalizowanej na obszarach zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych wymagane jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed skutkami powodzi morskiej do rzędnej 2,42 m n.p.m.;

- 4) obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie oraz planowanego lotniska cywilnego (przeważająca część lotniska położona jest na terenie gminy Kosakowo). Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 2110, z 2024 r. poz. 1222, 731, z 2025 r. poz. 31, 179, 374, 769) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 stycznia 2021 r. w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym (Dz. U. z 2025 r. poz. 903):

- a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych (powierzchnia stożkowa), wyznaczonej na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003 r. nr 130 poz. 1192), które zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 14 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy – Prawo lotnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 235) utraciło moc z dniem 2 października 2020 r. Wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska wojskowego, które są bardziej restrykcyjne niż dla planowanego lotniska cywilnego.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w karcie terenu w § 14.

§ 9.1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881).

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w karcie terenu w § 14 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 10.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę – ulicę oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, uchwalony uchwałą Nr

XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009 r., (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 30 stycznia 2017 r. poz. 387) symbolem 85 KD-D 1/2 (ulicę poza obszarem objętym planem);

- 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego – budowa ciągu pieszego i rowerowego na terenie IUS-KOR;
- 3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:
 - a) 0-0,5 stanowiska postojowego na 100 m² pow. użytkowej podstawowej,
 - b) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględnić łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku,
 - c) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- d) na stanowiskach postojowych w ramach otwartych parkingów w poziomie terenu obowiązuje nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób zapewniający retencję lub infiltrację wód, z zastrzeżeniem lit. e,
- e) nawierzchnia, o której mowa w lit. d, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w lit. c;
- 4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:
 - a) min. 1 stanowisko postojowe na 200 m² pow. użytkowej podstawowej,
 - b) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględnić łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku;
- 5) wymagana minimalna lub maksymalna liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona do najbliższej liczby całkowitej, w przypadku wskaźników podających wartości minimalne – zaokrąglona w górę, a w przypadku wskaźników podających wartości maksymalne – zaokrąglona w dół;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu określono w karcie terenu w § 14.
 2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych:
 - a) zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
 - 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub indywidualnego źródła ciepła;
 - 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii;
 - 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej;
 - 8) gospodarka odpadami – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia w sposób selektywny;

9) inne zasady:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c,
- b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych, rowerowych lub w strefach stanowiących rezerwy terenu dla planowanej infrastruktury technicznej, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów,
- c) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych,
- d) określone w karcie terenu intensywności wykorzystania terenu, wysokości zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i działek, na których te obiekty się znajdują.

§ 11. 1. Teren, którego przeznaczenie plan miejscowy zmienia, może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania go zgodnie z planem. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu położonego na obszarze objętym planem.

2. Zawarte w karcie terenu wymagania parkingowe oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wysokość zabudowy i gabaryty obiektów oraz linie zabudowy (zgodnie z zapisami w karcie terenu) – dotyczą także tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu).

§ 12. Ustala się 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 13. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
- 2) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m,
 - c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji,
 - d) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
- 3) „**szerokości frontu działki**” – należy przez to rozumieć szerokość tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; w przypadku działki zlokalizowanej w głębi kwartału zabudowy, która przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym

dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, na której może być zrealizowane zamierzenie budowlane;

- 4) „wymaganiach parkingowych” – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.

§ 14. 1. KARTA TERENU 1US-KOR

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1117

1) POWIERZCHNIA – 1,03 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **US-KOR – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB PLACU LUB RYNKU,**

b) przeznaczenie uzupełniające – teren usług administracji,

c) przeznaczenie wykluczane – nie ustala się;

3) FUNKCJA I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA

a) w ramach usług sportu i rekreacji dopuszcza się zabudowę bosmanatu przystani jachtowej Marina Gdynia oraz zaplecza klubów żeglarskich,

b) w strefie A w poziomie pierwszej kondygnacji dopuszcza się wyłącznie hangary do przechowywania jachtów wraz z infrastrukturą towarzyszącą, której powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni użytkowej poziomu pierwszej kondygnacji,

c) funkcja wykluczana – w ramach przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w pkt 2 lit. b, wyklucza się usługi administracji, które nie są związane z działalnością przystani jachtowej Marina Gdynia;

4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU** – zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia terenu;

5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii – obowiązują przepisy przywołane w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;

6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,75,

d) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– maksymalna wysokość budynków:

i) w strefie A – 9,0 m,

ii) w strefie B – 14,0 m i 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podwyższenie wysokości do 18,0 m i do 4 kondygnacji, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji: od strony północnej, zachodniej i południowej na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia, od strony wschodniej na odległość co najmniej 25 m,

– maksymalna szerokość elewacji budynków od strony północnej lub południowej:

i) w strefie A – 30 m,

ii) w strefie B – 50 m,

– maksymalna wysokość budowli – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 4,

e) rodzaj dachu:

– dach płaski,

- należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku,
 - co najmniej 50% powierzchni dachów nowo projektowanych budynków należy zagospodarować w postaci tzw. dachu zielonego, z konstrukcją umożliwiającą naturalną roślinność,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - i) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku ustala się wymóg zachowania odległości pomiędzy budynkami min. 9 m; wymóg ten nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - j) nie dopuszcza się stosowania lustrzanych elewacji budynków, stanowiących zagrożenie dla ptaków; w przypadku zastosowania szklanych elementów elewacji należy zastosować rozwiązania techniczne minimalizujące ryzyko zagrożenia dla ptaków,
 - k) należy zapewnić wysokie walory architektoniczne i wysoki standard wykończenia wszystkich elewacji nowej zabudowy – ze względu na jej eksponowane usytuowanie,
 - l) na terenie ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjnie wskazany w części graficznej planu), które w powiązaniu z sąsiednimi terenami stworzą spójny układ przestrzeni publicznych,
 - m) przewidzieć ścieżkę rowerową – Hanzeatycką Trasę Rowerową R-10, której orientacyjny przebieg wskazano w części graficznej planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania; dopuszcza się zmianę przebiegu ścieżki rowerowej – poprowadzenie jej poprzez teren oznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, uchwalony uchwałą Nr XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009 r., (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 30 stycznia 2017 r., poz. 387) symbolem 54 ZP,KD-X do al. Jana Pawła II jako kontynuację ścieżki wskazanej na rysunku planu, pod warunkiem zastosowania rozwiązań mających na celu spowolnienie ruchu rowerowego w celu uniknięcia kolizji z ruchem pieszym lub poprowadzenie trasy przejazdu rowerowego w ulicy Zawiszy Czarnego, Armii Krajowej a następnie w ulicy Borchardta do Skweru Kościuszki,
 - n) w miejscu oznaczonym w części graficznej planu (na przedłużeniu ul. Zygmuntowskiej), należy zapewnić otwarcie widokowe umożliwiające swobodne przejście oraz kontakt widokowy z morzem,
 - o) w miejscu oznaczonym orientacyjnie w części graficznej planu, należy zrealizować plac ogólnodostępny o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m², który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych,
 - p) ustala się realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie w części graficznej planu:
 - nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
 - przy projektowaniu tras podziemnych sieci uzbrojenia terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji nasadzeń drzew,
 - q) na terenie należy wprowadzić zieleni, wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych; zieleni urządzoną kształtować uwzględniając oś widokową oraz powiązania z terenami sąsiednimi,
 - r) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2;
- 7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 9000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 65 m,

- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję $\pm 10^\circ$;

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 1,
- b) część terenu znajduje się w granicach przystani morskiej „Marina Gdynia” w Gdyni – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2,
- c) część terenu, oznaczona w części graficznej planu, stanowi obszar zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3,
- d) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 4;

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od ulicy oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, uchwalony uchwałą Nr XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009 r., (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 30 stycznia 2017 r., poz. 387) symbolem 85 KD-D 1/2 (ulicy poza obszarem objętym planem), poprzez teren oznaczony w ww. planie symbolem 52 UM (poza obszarem objętym planem),
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5, przy czym maksymalna liczba stanowisk postojowych dla samochodów ogółem do realizacji na terenie wynosi 20,
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2;

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

§ 15. 1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, terenu położonego w rejonie przystani jachtowej Marina Gdynia, w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały.

2. W części graficznej planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefy o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) rejon lokalizacji placów ogólnodostępnych w obrębie terenów zabudowy;
- 7) otwarcia widokowe;
- 8) planowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
- 9) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
- 10) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny).

Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 16. 1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Gdyni

Tadeusz Szemiot

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE W GDYNI,
TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE PRZYSTANI JACHTOWEJ MARINA GDYNIA

CZĘŚĆ GRAFICZNA, skala: 1:1 000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXI/496/25
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI
- UCHWAŁA NR XI/342/19 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 28 SIERPNIA 2019 R.

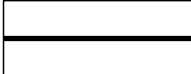


LEGENDA

USTALENIA PLANU

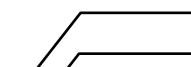


GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE
TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH



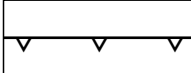
NUMER TERENU



SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU



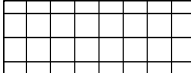
WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



STREFY O RÓŻNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I
ZAGOSPODAROWANIA



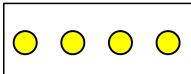
REJONY LOKALIZACJI PLACÓW OGÓLNODOSTĘPNYCH W OBRĘBIE
TERENÓW ZABUDOWY



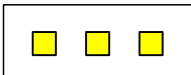
OTWARCIA WIDOKOWE



PLANOWANE SZPALERY DRZEW (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)

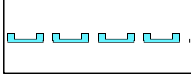


OGÓLNODOSTĘPNE CIĄGI PIESZE POZA DROGAMI I WYDZIELONYMI
CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

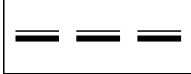


GŁÓWNE TRASY ROWEROWE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

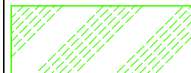
INFORMACJE



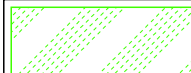
GRANICE PRZYSTANI MORSKIEJ



PRZEBIEG LINII DAWNEGO BRZEGU MORSKIEGO



GRANICE OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO
WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT,
STANOWIĄCEGO OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

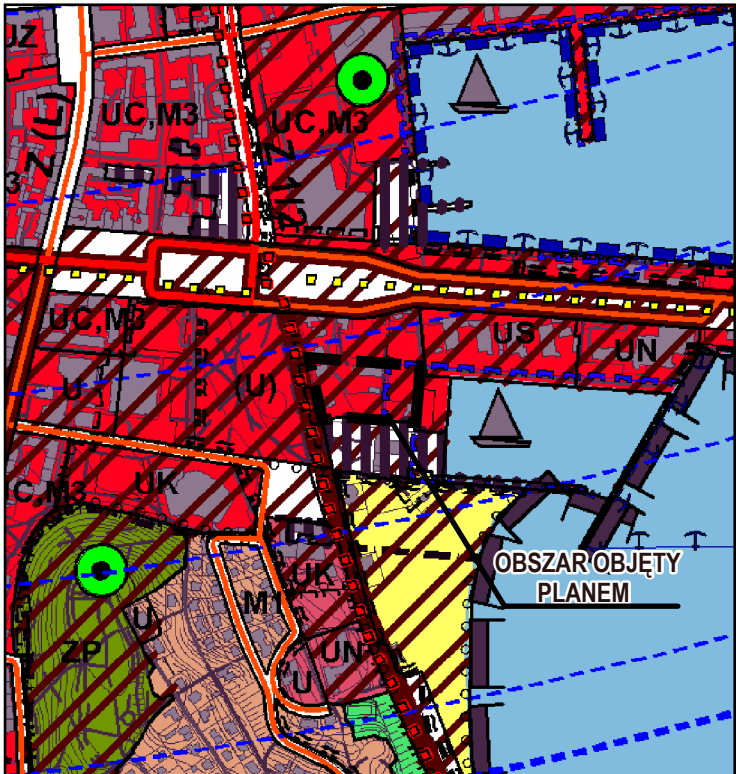


GRANICE OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO
WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT LUB NA
KTÓRYM ISTNIEJE PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA
ZDARZENIA EKSTREMALNEGO

ZALECENIA



OSIE WIDOKOWE



LEGENDA

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA



główne przestrzenie publiczne

STREFY URBANISTYCZNE

strefa centrum miasta

STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN
W PRZEZNACZENIU TERENÓW

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

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE



tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych
o pow. sprzedaży do 2000 m²)

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW



obszary wpisane do rejestru zabytków

TERENY PORTÓW I PRZYSTANI, OCHRONA BRZEGU MORSKIEGO



granice przystani morskich



granice pasa ochronnego brzegu morskiego

POZOSTAŁE ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM



poziomice - linie łączące punkty na płaszczyznach ograniczających,
położone na tej samej wysokości (wysokość wyrażona w m n.p.m.)



BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI

ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CZĘŚCI DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE W GDYNI, TERENU POŁOŻONEGO

W REJONIE PRZYSTANI JACHTOWEJ MARINA GDYNIA

NAZWA RYSUNKU	CZĘŚĆ GRAFICZNA		
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Iwona Markešić POIU nr G-246/2008		
Z-CA DYREKTORA BIURA	dr inż. arch. Paulina Szewczyk POIU nr G-231/2007		
PROJEKTANT	dr inż. arch. Paulina Szewczyk POIU nr G-231/2007		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Łukasz Nowak mgr inż. Marta Obremska		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Anna Obruszevska, POM/0247/POOS/09 inż. Danuta Słojaczyk		
ŚRODOWISKO	mgr Gabriela Flutowska		
PLAN NR	DATA	SKALA	NR RYS.
1117	sierpień 2025	1:1000	1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/496/25

Rady Miasta Gdyni

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, terenu położonego w rejonie przystani jachtowej Marina Gdynia przeprowadzone zostały w dniach od 6.06.2025 r. do 4.07.2025 r.

Do projektu planu miejscowego zostały złożone 23 uwagi. Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu – 18 uwzględnił w części, 5 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, terenu położonego w rejonie przystani jachtowej Marina Gdynia, które wniosły następujące osoby:

1. Affiliate Project Sp. z o.o. – data wpływu 4.07.2025 r.,
2. Uczniowski Klub Żeglarski Opti CWM, Miejski Klub Żeglarski Arka – data wpływu 4.07.2025 r.,
3. Yacht Klub Polski Gdynia – data wpływu 4.07.2025 r.,
4. M. F. – data wpływu 3.07.2027 r.,
5. M. F. – data wpływu 3.07.2025 r.,
6. M. Z. – data wpływu 3.07.2025 r.,
7. D. R. – data wpływu 3.07.2025 r.,
8. M. R. – data wpływu 4.07.2025 r.,
9. R. J. – data wpływu 4.07.2025 r.,
10. K. K. – data wpływu 4.07.2025 r.,
11. R. S. – data wpływu 4.07.2025 r.,
12. Z. S. – data wpływu 4.07.2025 r.,
13. A. D. – data wpływu 4.07.2025 r.,
14. K. K. – data wpływu 4.07.2025 r.,
15. M. R. – data wpływu 4.07.2025 r.,
16. J. W. – data wpływu 4.07.2025 r.,
17. J. D. – data wpływu 4.07.2025 r.,
18. M. D. – data wpływu 4.07.2025 r.,
19. T. B. – data wpływu 4.07.2025 r.,
20. A. B. – data wpływu 4.07.2025 r.,
21. A. O. – data wpływu 4.07.2025 r.,
22. Wioleta Tomczak, Posłanka na Sejm RP – data wpływu 4.07.2025 r.,
23. Rada Dzielnicy Śródmieście – data wpływu 2.07.2025 r.,

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uwag uzasadnia się następująco:

1. Affiliate Project Sp. z o.o. – uwaga dotyczyła:

- 1) wpisania wprost, że planowana zabudowa jest przeznaczona wyłącznie klubom żeglarskim dla dzieci i młodzieży;
- 2) wykreślenia fragmentu zapisu: „(...) *odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia terenu*” i wpisać: „*zachowanie zielni wysokiej na planowanym obszarze*”;
- 3) zmiany zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
 - b) maksymalna wysokość budynków: strefa A – do 7 m, strefa B – do 12 m i 3 kondygnacji,
 - c) maksymalna szerokość elewacji budynków od strony północnej lub południowej: strefa A – 43 m, strefa B – 15 m,
 - d) przesunięcia północnej nieprzekraczalnej linii zabudowy o 9 m w kierunku południowym,
 - e) zlokalizowania trasy rowerowej po północnej stronie hangarów wzdłuż osi widokowej,
 - f) zapewnienia otwarcia widokowego o minimalnej szerokości 45 m,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna: 50% z czego w strefach A i B minimum 30%,
 - h) zlokalizowania szpaleru drzew po północnej stronie między trasą rowerową a hangarami.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W projekcie planu ustalone zostało przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji, lub placu lub rynku, w ramach którego dopuszczona została zabudowa bosmanatu przystani jachtowej oraz zaplecza klubów żeglarskich. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, zawiera ustalenia powszechnie wiążące na obszarze, na którym obowiązuje, które muszą być ustalane w granicach władztwa planistycznego organów gminy. Zakres przedmiotowy planu miejscowego określony został w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organy gminy nie są upoważnione do określania w planie miejscowym innych elementów. W planie miejscowym ustala się w szczególności przeznaczenie, zasady i sposoby zagospodarowania terenu. Zasady i sposoby korzystania z poszczególnych obiektów, w tym zasady ich udostępniania nie mogą być ustalane w planie miejscowym.

Ad 2) Prowadzona na obszarze objętym planem działalność nie powinna wpływać negatywnie na środowisko i przekraczać dopuszczalnych norm, zatem usunięcie z § 14 ust. 1 pkt 4 zapisu „*odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia terenu*” nie jest zasadne. Realizacja otwarć widokowych, jak również planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu może wiązać się z koniecznością usunięcia części istniejącej zieleni. Projekt planu ustala realizację szpaleru drzew w miejscu wskazanym orientacyjnie w części graficznej planu umożliwiając im wzrost w warunkach miejskich. Ponadto w projekcie planu ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

Ad 3 a, b, c) Przyjęte w projekcie planu intensywności zabudowy oraz wysokość zabudowy i gabaryty obiektów stanowią maksymalne wskaźniki i parametry zabudowy możliwe do zrealizowania na obszarze objętym planem i umożliwiające optymalne wykorzystanie obszaru objętego planem na cele realizacji bosmanatu przystani jachtowej oraz zaplecza klubów żeglarskich. Docelowy zakres realizowanej zabudowy zostanie określony przez Gdyńskie Centrum Sportu na podstawie bieżących potrzeb oraz w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków. Brak jest podstaw do obniżenia wskazanych wskaźników i parametrów zabudowy.

Ad 3 d) W projekcie planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, a nie obowiązujące zatem realizacja zabudowy w odległości 9 m na południe od północnej linii zabudowy byłaby możliwa bez konieczności zmiany ustaleń projektu planu.

Ad 3 e) Zapisy projektu planu, podobnie jak ustalenia planu obowiązującego dopuszczają alternatywny przebieg trasy rowerowej poza granicami obszaru objętego planem m.in. wzdłuż Alei Topolowej. Mając na uwadze powyższe przenoszenie trasy rowerowej z południowej części terenu do północnej nie jest konieczne.

Ad 3 f) W projektowanym przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu uwzględniono lokalizację otwartego w kierunku morza placu miejskiego na przecięciu osi widokowej oraz otwarcia widokowego od ul. Zygmuntowskiej w kierunku wschodnim z przedłużeniem otwarcia widokowego projektowanego na działkach 3020/1, 3020/2, 3020/3 od al. Jana Pawła II w kierunku mariny. Przyjęta w projekcie planu szerokość otwarcia widokowego wzdłuż osi widokowej od ul. Zygmuntowskiej w kierunku wschodnim umożliwia wprowadzenie szpaleru drzew wzdłuż zachodniej części północnej granicy obszaru objętego projektem planu. Postulat dotyczący poszerzenia otwarcia widokowego jest sprzeczny z treścią uwagi rozstrzygniętej w pkt 2, dotyczącą „zachowania zieleni wysokiej na planowanym obszarze” oraz z treścią uwagi rozstrzygniętej w pkt 3 h dotyczącą „przesunięcia szpaleru drzew w kierunku południowym”. Jednakże, w projekcie planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, a nie obowiązujące zatem zachowanie otwarcia widokowego wolnego od budynków byłoby możliwe bez konieczności zmiany ustaleń projektu planu.

Ad 3 g) Wnioskowany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%, z czego w strefie A i B 30% znacząco ograniczyłby możliwość realizacji programu niezbędnego do funkcjonowania i rozwoju przystani jachtowej Marina Gdynia. Zasadne jest utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 30%, jak w planie obowiązującym dla tego terenu.

Ad 3 h) Postulat dotyczący przeniesienia szpaleru drzew w kierunku południowym, jest sprzeczny z poszerzeniem otwarcia widokowego oraz z treścią uwagi rozstrzygniętej w pkt 2. Jednakże, w projekcie planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, a nie obowiązujące zatem zachowanie otwarcia widokowego wolnego od budynków i wprowadzenie szpaleru drzew również wzdłuż północnej elewacji budynków byłoby możliwe bez konieczności zmiany ustaleń projektu planu.

2. Uczniowski Klub Żeglarski Opti CWM, Miejski Klub Żeglarski Arka – uwaga dotyczyła:

- 1) ograniczenia szerokości otwarcia widokowego do 15 m;
- 2) przeznaczenia w planie na funkcje sportowo-rekreacyjne z jednoznacznym wskazaniem na szkolenie żeglarskie dzieci i młodzieży;
- 3) zabezpieczenia miejsca na infrastrukturę w postaci hangarów, magazynów sprzętu żeglarskiego, ciągów komunikacyjnych do transportu łodzi, które nie będą kolidowały z ciągami pieszymi, rowerowymi i samochodowymi, bosmanatu i siedziby ratowników, pomieszczeń klubowych i edukacyjnych, sanitariatów i przestrzeni do wypoczynku, przestrzeni manewrowej i parkingowej dla przyczep do transportu łodzi, pontonów, busów klubowych – szczególnie w okresie zimowym;
- 4) wprowadzenia zapisu chroniącego działalność szkoleniową i wykluczającego usługi komercyjne niezwiązane z funkcją edukacyjno-sportową;
- 5) zagwarantowania możliwości dalszego prowadzenia zajęć szkoleniowych i innych aktywności statutowych – bez ograniczeń infrastrukturalnych;
- 6) zagwarantowania bezterminowego i nieodpłatnego użytkowania terenu przez MKŻ Arka i Opti CWM Gdynia;
- 7) umożliwienia rozszerzenia działalności szkoleniowej o seniorskie żeglarstwo regatowe;
- 8) uwzględnienia głosu obu klubów i społeczności żeglarskiej w dalszych etapach procedowania planu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3) Ustalenia projektu planu umożliwiają optymalne wykorzystanie obszaru objętego planem oraz zabezpieczają miejsce dla realizacji zabudowy bosmanatu przystani jachtowej oraz zaplecza klubów żeglarskich. Zapisy projektu planu przewidują hangary wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w postaci np.: pomieszczeń socjalnych, toalet, pryszniców, pomieszczeń trenerów/ratowników, pomieszczeń edukacyjnych, czy do odpoczynku oraz usługi administracji związane wyłącznie z działalnością przystani jachtowej Marina Gdynia.

Docelowe rozwiązania ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych i innych elementów infrastruktury związanej z funkcjonowaniem przystani będą elementami projektu zagospodarowania terenu opracowanego na podstawie potrzeb określonych przez Gdyńskie Centrum Sportu na kolejnych etapach procesu inwestycyjnego.

Ad 4) W zakresie dopuszczonych w projekcie planu przeznaczeń nie mieszczą się hotelarstwo, apartamenty, gastronomia oraz inne usługi niezwiązane z klubami żeglarskimi. Obszar objęty planem jest własnością gminy. Przedmiotowy teren w projekcie planu jest przeznaczony na inwestycje celu publicznego.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W związku z potrzebą utrzymania na obszarze objętym projektem planu tradycji żeglarskiej przystani morskiej i jednoczesnym umożliwieniu realizacji przedwojennej idei budowania relacji miasto-morze w projekcie planu należy utrzymać otwarcie widokowe na osi ul. Zygmuntowskiej w kierunku wschodnim o szerokości 30 m (15 m po obu stronach osi widokowej).

W rejonie otwarcia widokowego w projekcie planu ustalono lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjnie wskazany w części graficznej planu), który w powiązaniu z sąsiednimi terenami stworzy spójny układ przestrzeni publicznych.

Zapisy projektu planu, podobnie jak ustalenia planu obowiązującego dopuszczają alternatywny przebieg trasy rowerowej poza granicami obszaru objętego planem m.in. wzdłuż Alei Topolowej. Mając na uwadze powyższe przenoszenie trasy rowerowej z południowej części terenu do północnej nie jest konieczne.

Ad 2, 6) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 5, 7, 8) Uwagi nie dotyczyły zakresu ustaleń planu miejscowego.

3. Yacht Klub Polski Gdynia – uwaga dotyczyła:

- 1) wyodrębnienia w granicach planu wydzielonego terenu sportowo-rekreacyjnego z funkcją klubu żeglarskiego (symbol US/Kz) w celu zapewnienia ciągłości działalności klubu i rozwoju szkolenia dzieci i młodzieży;
- 2) zmiany przeznaczenie terenu o symbolu U na teren sportowo-rekreacyjny w celu umożliwienia adaptacji istniejących obiektów magazynowo-socjalnych;
- 3) zagwarantowania minimalnej szerokości nabrzeża dostępnego dla klubu – min. 50 m frontu wodnego;
- 4) ustanowienia prawa pierwokupu działek wydzielonych pod działalność klubową oraz zapis o ochronie przeznaczenia na min. 30 lat;
- 5) doprecyzowania zapisów dotyczących dojazdu i parkingów – min. 20 miejsc postojowych dla przyczep jachtowych i samochodów;
- 6) dodania jako przeznaczenie terenu funkcji usług sportów wodnych (sprzedaż, serwis, wynajem sprzętu) jako usługi towarzyszącej działalności klubu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 2) Intencją planu nie jest adaptacja istniejącej na obszarze objętym planem zabudowy, której jakość nie odpowiada współczesnym standardom i nie jest odpowiednia dla tej lokalizacji.

Ad 3) Uwaga odnosi się do terenu leżącego poza granicami projektu planu miejscowego. Plan miejscowy może zawierać wyłącznie ustalenia dotyczące obszaru objętego jego granicami.

Ad 4) Uwaga nie dotyczyła zakresu ustaleń planu miejscowego.

Ad 5) Przyjęte w projekcie planu wskaźniki parkingowe są optymalne, zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni i wyrażonymi we wnioskach do planu potrzebami Gdyńskiego Centrum Sportu. Brak jest podstaw do podwyższenia wskazanych wskaźników parkingowych, jak również do doprecyzowania jakim pojazdom i podmiotom mają służyć.

Ad 6) Na obszarze objętym projektem planu nie przewiduje się funkcji komercyjnych. Obszar objęty planem jest własnością gminy. Przedmiotowy teren w projekcie planu jest przeznaczony na inwestycje celu publicznego.

4. M. F. – uwaga dotyczyła:

- 1) zapewnienia ciągu komunikacyjnego, który umożliwi transport jachtów i łódek, a także dojazd samochodów z przyczepami dla łódek i jachtów do hangarów. Ciąg o odpowiedniej szerokości, nośności i odpowiednim dla większych jednostek promieniu skrętu powinien być zlokalizowany po północnej stronie wzdłuż całej długości hangarów;
- 2) podwyższenia wysokości zabudowy w strefie A do 14 m, dla zapewnienia lepszej funkcjonalności przestrzeni dla klubów żeglarskich;
- 3) zapewnienia miejsca na sale sportowe, edukacyjne oraz zaplecze socjalne;
- 4) uwzględnienia na terenie objętym planem nieuciążliwych usług skutniczych i naprawczych, które są integralną częścią działalności klubów żeglarskich;
- 5) wprowadzenia zapisu, zgodnie z którym antresole w budynkach na terenie objętym planem nie będą traktowane jako odrębne kondygnacje. Taki zapis umożliwi elastyczne projektowanie przestrzeni wewnątrz budynków klubowych;
- 6) wprowadzenia zapisu gwarantującego w planowanych obiektach miejsce dla klubów żeglarskich obecnie działających na tym terenie m.in. MKŻ Arka Gdynia.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 3.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiają realizację utwardzonego ciągu komunikacyjnego, który pozwoli na transport jachtów i łódek, a także dojazd samochodami. Kwestie lokalizacji ciągów służących do obsługi komunikacyjnej zaplecza przystani jachtowej nie mieszczą się w zakresie ustaleń planu miejscowego, jednakże nie powinny one być lokalizowane od strony północnej, wzdłuż osi widokowej i otwarcia widokowego, które realizują przedwojenną ideę budowania relacji miasto-morze i powinny, ze względu na lokalizację charakteryzować się wysoką jakością przestrzeni.

Ad 2) Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy w strefie A wynika z wyrażonych we wniosku do planu potrzeb Gdyńskiego Centrum Sportu oraz została uzgodniona z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Podwyższenie zabudowy w strefie A nie znajduje uzasadnienia.

Ad 4) Z uwagi na charakter funkcjonowania przystani jachtowej Marina Gdynia, ograniczenia wynikające z wielkości dostępnego terenu, a także uciążliwości mogące potencjalnie powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, dopuszczanie w projekcie planu działalności związanych ze skutnictwem lub remontami jachtów nie jest zasadne. Tego typu usługi powinny być prowadzone poza obszarem objętym projektem planu.

Ad 5) Zgodnie z definicją zawartą w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez antresolę należy rozumieć *górną część kondygnacji lub pomieszczenia znajdującą się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona*. Z uwagi na możliwe konieczne zamknięcie części drugiej kondygnacji przegrodami budowlanymi od strony wnętrza (toalety, zaplecze socjalne) zasadne jest uwzględnienie ewentualnych antresol jako dodatkowych kondygnacji nadziemnych w maksymalnej intensywności zabudowy.

Ad 6) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

5. M. F. – uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 4.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 3.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 2.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 4.

Ad 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 5.

Ad 6) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

6. **M. Z.** – uwaga dotyczyła:

- 1) zapisania w planie funkcji sportowo-rekreacyjnej z jednoznacznym wskazaniem na szkolenie żeglarskie dzieci i młodzieży;
- 2) zabezpieczenia miejsca na infrastrukturę w postaci hangarów, magazynów sprzętu żeglarskiego, ciągów komunikacyjnych do transportu łodzi, które nie będą kolidowały z ciągami pieszymi, rowerowymi i samochodowymi, bosmanatu i siedziby ratowników, pomieszczeń klubowych i edukacyjnych, sanitariatów i przestrzeni do wypoczynku, przestrzeni manewrowej i parkingowej dla przyczep do transportu łodzi, pontonów, busów klubowych – szczególnie w okresie zimowym;
- 3) wprowadzenia zapisu wykluczającego usługi komercyjne niezwiązane z żeglarstwem dzieci i młodzieży;
- 4) zagwarantowania, że zajęcia prowadzone przez szkoły żeglarskie, kluby uczniowskie i inne organizacje na rzecz szkolenia dzieci i młodzieży, nie zostaną ograniczone lub skomercjalizowane.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 3.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1 i uwagi nr 1 pkt 3 e).

7. **D. R.** – uwaga dotyczyła:

- 1) zmniejszenia szerokości otwarcia widokowego do 10 m;
- 2) zapisania w planie funkcji sportowo-rekreacyjnej z jednoznacznym wskazaniem na szkolenie żeglarskie dzieci i młodzieży;
- 3) zabezpieczenia miejsca na infrastrukturę w postaci hangarów, magazynów sprzętu żeglarskiego, ciągów komunikacyjnych do transportu łodzi, które nie będą kolidowały z ciągami pieszymi, rowerowymi i samochodowymi, bosmanatu i siedziby ratowników, pomieszczeń klubowych i edukacyjnych, sanitariatów i przestrzeni do wypoczynku, przestrzeni manewrowej i parkingowej dla przyczep do transportu łodzi, pontonów, busów klubowych – szczególnie w okresie zimowym;
- 4) wprowadzenia zapisu wykluczającego usługi komercyjne niezwiązane ze szkoleniem żeglarskim dzieci i młodzieży;
- 5) zagwarantowania, że zajęcia prowadzone przez szkoły żeglarskie, kluby uczniowskie i inne organizacje na rzecz szkolenia dzieci i młodzieży, nie zostaną ograniczone lub skomercjalizowane.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 3.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 2, 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1 i uwagi nr 1 pkt 3 e).

8. **M. R.** – uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 7.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 3.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 2, 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1 i uwagi nr 1 pkt 3 e).

9. **R. J.** – uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 7.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 3.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 2, 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1 i uwagi nr 1 pkt 3 e).

10. **K. K.** – uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 7.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 3.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 2, 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1 i uwagi nr 1 pkt 3 e).

11. **R. S.** – uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 7.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 3.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 2, 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1 i uwagi nr 1 pkt 3 e).

12. **Z. S.** – uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 7.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 3.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 2, 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1 i uwagi nr 1 pkt 3 e).

13. **A. D.** – uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 7.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 3.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 2, 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1 i uwagi nr 1 pkt 3 e).

14. **K. K.** – uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 7.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 3.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 2, 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1 i uwagi nr 1 pkt 3 e).

15. **M. R.** – uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 7.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 3.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 1.

Ad 2, 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1 i uwagi nr 1 pkt 3 e).

16. **J. W.** – uwaga dotyczyła:

- 1) zapisania w planie funkcji sportowo-rekreacyjnej z jednoznacznym wskazaniem na szkolenie żeglarskie dzieci i młodzieży;
- 2) zabezpieczenia miejsca na infrastrukturę w postaci hangarów, magazynów sprzętu żeglarskiego, ciągów komunikacyjnych do transportu łodzi, które nie będą kolidowały z ciągami pieszymi, rowerowymi i samochodowymi, bosmanatu i siedziby ratowników, pomieszczeń klubowych i edukacyjnych, sanitariatów i przestrzeni do wypoczynku, przestrzeni manewrowej i parkingowej dla przyczep do transportu łodzi, pontonów, busów klubowych – szczególnie w okresie zimowym;
- 3) wprowadzenia zapisu wykluczającego usługi komercyjne niezwiązane ze szkoleniem żeglarskim dzieci i młodzieży;
- 4) zagwarantowania, że zajęcia prowadzone przez szkoły żeglarskie, kluby uczniowskie i inne organizacje na rzecz szkolenia dzieci i młodzieży, nie zostaną ograniczone lub skomercjalizowane.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 3.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1 i uwagi nr 1 pkt 3 e).

17. **J. D.** – uwaga dotyczyła dopuszczenia na terenie objętym planem nieuciążliwych usług skutniczych i naprawczych, które są integralną częścią działalności klubów żeglarskich.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenia projektu planu umożliwiają realizację przedwojennej idei placu otwartego na morze. Z tego względu całość terenu objętego projektem planu nie mogła zostać przeznaczona na cele sportowo-rekreacyjne.

Z uwagi na charakter funkcjonowania przystani jachtowej Marina Gdynia, ograniczenia wynikające z wielkości dostępnego terenu, a także uciążliwości mogące potencjalnie powodować przekroczenia standardów jakości środowiska w projekcie planu nie przewidziano działalności związanych ze szkutnictwem lub remontami jachtów. Tego typu usługi powinny być prowadzone poza obszarem objętym projektem planu.

18. **M. D.** – uwaga dotyczyła:

- 1) wprowadzenia w § 14 ust. 1 pkt 3 lit. a zamiast „w ramach usług sportu i rekreacji dopuszcza się zabudowę bosmanatu przystani jachtowej Marina Gdynia oraz zaplecza klubów żeglarskich” następujący zapis „w ramach usług sportu i rekreacji dopuszcza się zabudowę bosmanatu przystani jachtowej Marina Gdynia oraz zaplecza klubów żeglarskich w celu prowadzenia szkolenia żeglarskiego dzieci i młodzieży: YACHT KLUB POLSKI GDYNIA, MŻK ARKA GDYNIA, OPTI GDYNIA”;
- 2) zlokalizowania ścieżki rowerowej po północnej stronie hangarów tak, aby po stronie południowej w przyszłości możliwe było funkcjonalne połączenie z podobną funkcją na terenie Ośrodka Szkolenia Żeglarskiego Marynarki Wojennej;
- 3) wprowadzenia w § 14 ust. 1 pkt 7 lit. a zapisu, który umożliwi w przyszłości podział działek tak, aby każdy z klubów: YKP Gdynia, MKŻ Arka Gdynia, Opti Gdynia, mógł funkcjonować na przypisanej do niego działce (np. w formie dzierżawy na 30 lat, pod warunkiem realizacji celu: szkolenie żeglarskie młodzieży);
- 4) uwzględnienia w § 14 ust. 1 pkt 9 lit. b miejsc postojowych na przyczepy dla łódek sportowych służących do szkolenia żeglarskiego dzieci i młodzieży oraz samochody klubowe, w taki sposób, aby każdy z klubów: YKP Gdynia, MKŻ Arka Gdynia, Opti Gdynia miał przypisaną minimalną liczbę 8 miejsc parkingowych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 3 e).

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1, a także w uzupełnieniu, przedmiotowy teren, stanowiący własność gminy jest przeznaczony w projekcie planu na inwestycje celu publicznego i dopuszczanie podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 9000 m² jest w tym przypadku nieuzasadnione.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 5, a także w uzupełnieniu, w planie miejscowym ustala się w szczególności przeznaczenie, zasady i sposoby zagospodarowania terenu. Zasady i sposoby korzystania z poszczególnych obiektów, w tym zasady ich udostępniania nie mogą być ustalane w planie miejscowym.

19. **T. B.** – uwaga dotyczyła:

- 1) zapisania w planie funkcji sportowo-edukacyjnej związanej z żeglarstwem, w szczególności w zakresie szkolenia żeglarskiego dzieci, młodzieży i dorosłych;
- 2) wprowadzenia zapisu wykluczającego usługi komercyjne niezwiązane ze szkoleniem żeglarskim dzieci i młodzieży.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Prowadzenie działalności edukacyjnej związanej z żeglarstwem jest możliwe w ramach dopuszczonego w projekcie planu przeznaczenia.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

20. **A. B.** – uwaga dotyczyła zagadnień poruszonych w uwadze nr 19.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 19 pkt 1.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

21. **A. O.** – uwaga dotyczyła:

- 1) zapewnienia utwardzonego ciągu do transportu jachtów na terenie mariny oraz umożliwiającego dojazd samochodów z przyczepami dla jachtów regatowych;
- 2) ograniczenia wysokości bosmanatu i klubów żeglarskich do 22 m, zgodnie z zabudową na sąsiedniej działce;
- 3) zapewnienia odpowiedniej powierzchni i wysokości hangarów dla jachtów regatowych;
- 4) zapewnienia pomieszczeń sportowych, wykładowych i socjalnych dla klubów żeglarskich;
- 5) zapewnienia miejsca na nieuciążliwe usługi naprawcze dla żeglarzy;
- 6) wprowadzenia zapisu, zgodnie z którym antresole w budynkach na terenie objętym planem nie będą traktowane jako odrębne kondygnacje;
- 7) wprowadzenia zapisów gwarantujących w planowanych obiektach miejsce dla klubów żeglarskich obecnie działających na tym terenie m.in. MKŻ Arka Gdynia.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3, 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 3.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1.

Ad 2) Przyjęte w projekcie planu intensywności zabudowy oraz wysokość zabudowy i gabaryty obiektów umożliwiają optymalne wykorzystanie obszaru objętego planem na cele realizacji bosmanatu przystani jachtowej oraz zaplecza klubów żeglarskich. Wysokość zabudowy została ustalona w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, tak by w sylwecie miasta od strony morza, zabudowa projektowana na terenie sąsiadującym od północy i zabudowa nowego bosmanatu tworzyły wrażenie stoku o przeciwnym nachyleniu w stosunku do opadającego w kierunku północnym wzgórza Kamiennej Góry.

Ad 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 4.

Ad 6) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 5.

Ad 7) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

22. **Wioleta Tomczak**, Posłanka na Sejm RP – uwaga dotyczyła:

- 1) zachowania i jednoznacznego zabezpieczenia w planie przestrzeni pod zaplecze dla klubów i szkółek żeglarskich;
- 2) uwzględnienia w ustaleniach planu realnych potrzeb związanych z żeglarskim szkoleniem dzieci i młodzieży;
- 3) zagwarantowania, że teren mariny nie zostanie przeznaczony pod funkcje komercyjne, które nie są spójne z jej dotychczasowym, społecznym charakterem;
- 4) rozważenia poszerzenia obszaru przewidzianego pod funkcje szkoleniowe, poprzez włączenie dodatkowej powierzchni zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie tak, aby umożliwić rozwój i funkcjonowanie zaplecza technicznego, hangarów oraz przestrzeni edukacyjnej dla młodzieżowych klubów żeglarskich.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Ustalenia projektu planu umożliwiają optymalne wykorzystanie obszaru objętego planem oraz zabezpieczają miejsce dla realizacji zabudowy bosmanatu przystani jachtowej oraz zaplecza klubów żeglarskich.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 4) Przyjęte w projekcie planu intensywności zabudowy oraz wysokość zabudowy i gabaryty obiektów umożliwiają optymalne wykorzystanie obszaru objętego planem na cele realizacji bosmanatu przystani jachtowej oraz zaplecza klubów żeglarskich. Ustalenia projektu planu umożliwiają także realizację przedwojennej idei placu otwartego na morze. Z tego względu całość terenu objętego projektem planu nie mogła zostać przeznaczona na cele sportowo-rekreacyjne.

23. Rada Dzielnicy Śródmieście – uwaga dotyczyła:

- 1) uwzględnienia na terenie objętym planem usług związanych ze szkutnictwem i remontami jachtów;
- 2) zapewnienia na terenie objętym planem co najmniej 25 miejsc parkingowych dla samochodów związanych z realizacją usług sportu i rekreacji.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 4.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 5.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/496/25

Rady Miasta Gdyni

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, terenu położonego w rejonie przystani jachtowej Marina Gdynia, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – budowa publicznie dostępnych ciągów pieszych, placu publicznego i trasy rowerowej oraz niezbędnej infrastruktury.

2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionej inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI/496/25
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 sierpnia 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne tworzone dla planu.