



PROSPEKT INFORMACYJNY

realizowany w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego - Piotra 4

Stan na dzień sporządzenia Prospektu Informacyjnego

Data sporządzenia: 28.10.2025 roku

CZĘŚĆ OGÓLNA

1. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Flora Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością numer KRS: 0000809939	
Adres	Plac Konesera 6 lok. B2, 03-736 Warszawie	
Numer NIP i REGON	NIP: 1133005586	REGON: 384694255
Numer telefonu	+48 782 882 889, +48 782 889 880	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@floradevelopment.com	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://floradevelopment.com	

2. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
FLORA DEVELOPMENT SP. Z O.O. jest spółką celową grupy kapitałowej Meteora Sp. z o.o. oraz King Cross Shopping Warsaw Sp. z o.o. Grupa wspólnie realizuje projekty inwestycyjne w branży mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego, a także w branży obiektów komercyjnych. METEORA SP. Z O.O. – spółka, która wspólnie z 3 AM INVEST Sp. z o.o. oraz Locker 5 Sp. z o.o. tworzy grupę inwestycyjną lokującą środki w rynek nieruchomości mieszkaniowych oraz komercyjnych. Meteora Sp. z o.o. zarządza całym procesem inwestycyjnym w imieniu całej grupy, a misją firmy jest budowanie długoterminowej wartości dla inwestorów poprzez współpracę w bezpiecznej strukturze oraz projekty generujące atrakcyjne zyski. Wartość projektu jest budowana na inwestycjach w najlepsze sektory, lokalizacje, wysoką jakość oraz pozytywny wpływ na otoczenie i lokalną społeczność. KING CROSS DEVELOPMENTS SP. Z O.O. - realizuje kompleksowe projekty inwestycyjne w branży obiektów komercyjnych takich jak np. centra handlowe i hotele jak również w zakresie inwestycji mieszkaniowych. Obejmują one całość procesu deweloperskiego zaczynając od pozyskania gruntów, poprzez projektowanie we współpracy z renomowanymi biurami architektonicznymi, aż po uzyskanie prawomocnych zezwoleń na budowę. Firma sprawuje również nadzór nad wykonawstwem budowlanym w całym procesie budowy aż do oddania gotowego obiektu.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	_____

Data rozpoczęcia	_____
Data wydania decyzji o pozwolenie na użytkowanie	_____
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	_____
Data rozpoczęcia	_____
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	_____
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	_____
Data rozpoczęcia	_____
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	_____
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	_____
Data rozpoczęcia	_____
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	_____
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie prowadzono i nie prowadzi się.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDWSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Adres działki: ul. Świętego Piotra 4, Gdynia 81-347 Nr działki: 2551 i 2552 Nr obrębu ewidencyjnego: 0026
Numer księgi wieczystej	GD1Y/00047651/7

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do sumy 122.250.000,00 zł (sto dwadzieścia dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz banku pod firmą: Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000305178) tytułem zabezpieczenia wierzytelności o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne w tym opłat i prowizji, wynikające z Umowy Kredytowej nr U0003760213142 o Kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 07 marca 2024 roku oraz Umowy Kredytowej nr U0003760218605 o Kredyt na VAT odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 07 marca 2024 roku.
W przypadku braku księgi informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy, dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Św. Piotra (od strony południowej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe, • bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Jerzego Waszyngtona (od strony wschodniej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe, • bliskie sąsiedztwo ul. Tadeusza Wendy, • sąsiedztwo m.in. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej, terenów wód powierzchniowych, przedszkoli, szkół, hoteli i pensjonatów, hurtowni, terenów produkcyjnych i usługowych (w szczególności przy ul. Plac Kaszubski), • sąsiedztwo kościołów m.in. Parafii Rzymskokatolickiej Matki Bożej Nieustającej Pomocy i św. Piotra Rybaka przy ul. Portowej 2, • sąsiedztwo szkół m.in. Szkoły Podstawowej nr 21 przy ul. Jana z Kolna 5, • sąsiedztwo klubu muzycznego Ucho przy ul. Św. Piotra 2, • sąsiedztwo przystani m.in. Nadbrzeże Śląskie, • sąsiedztwo Portowej Straży Pożarnej przy ul. Bernarda Chrzanowskiego 15/17, • sąsiedztwo Komisariatu Policji przy ul. Jerzego Waszyngtona 11, • sąsiedztwo Bałtyckiej Bazy Masowej przy ul. Węglowej 3, • sąsiedztwo warsztatów samochodowych m.in. Automatik Serwis przy ul. Tadeusza Wendy 5, • sąsiedztwo stacji kolejowej Gdynia Główna i torów kolejowych, • sąsiedztwo Zatoki Puckiej, • sąsiedztwo Stacji Elektroenergetycznej 110 kV Gdynia Port przy ul. Węglowej, • sąsiedztwo stacji paliw Orlen przy al. Jana Pawła II 3,

	• sąsiedztwo terenów zamkniętych, m.in. przy ul. Kazimierza Pułaskiego i Alei Topolowej, • część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (w rejonie Akwarium Gdyńskiego i Mariny Gdynia, na południe i wschód od inwestycji) została wyznaczona jako obszary Natura 2000 – Zatoka Pucka, • w odległości ok. 600 m na zachód od terenu inwestycji zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w części dzielnic Działki Leśne oraz Śródmieście) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej I i II, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w rejonie terenów przy Zatoce Puckiej) znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi raz na 500 lat i raz na 100 lat, • cały obszar Gdyni znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) wokół Lotniczych Urzędzeń Naziemnych, tj. automatycznego systemu pomiarowego parametrów meteorologicznych (MET), • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w części dzielnic Działki Leśne oraz Śródmieście) znajduje się w strefach ograniczenia wysokości zabudowy i obiektów naturalnych, ustalonych dla lotniska wojskowego Gdynia Oksywie oraz planowanego lotniska cywilnego, • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w rejonie Portu i Zatoki Puckiej) znajduje się na obszarze pasa technicznego i ochronnego brzegu morskiego, • teren przedmiotowej inwestycji znajduje się na obszarze objętym Uchwałą Nr LXIV/776/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 sierpnia 2023 r w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane - działki ewidencyjne nr 2551 i 2552 z obrębu 0026 Śródmieście znajdują się w strefie A zaostrożonego rygoru wizualnego.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni przyjęte uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r. Dostęp: https://bip.um.gdynia.pl/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni.425/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni.383263

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej, przyjęty uchwałą nr XXXI/630/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 maja 2013 r. Dostęp: https://bip.um.gdynia.pl/plany-zagospodarowania-przestrzennego.420
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	Uchwała krajobrazowa - Uchwała Nr LXIV/776/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 sierpnia 2023 r. Dostęp: https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/WDU_G/2023/4324/akt.pdf
Ustalenia obowiązujące o miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 5
	Maksymalna intensywność zabudowy	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 5
	Maksymalna wysokość zabudowy	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 5
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 5
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 5
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 5
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 5

	terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 5
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 5
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 5
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	ROZDZIAŁ 5.1. w Załączniku nr 5
Ustalenia obowiązujące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	ROZDZIAŁ 5.2. w Załączniku nr 5
	Maksymalna intensywność zabudowy	ROZDZIAŁ 5.2. w Załączniku nr 5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	ROZDZIAŁ 5.2. w Załączniku nr 5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	ROZDZIAŁ 5.2. w Załączniku nr 5
	Maksymalna wysokość zabudowy	ROZDZIAŁ 5.2. w Załączniku nr 5
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	ROZDZIAŁ 5.2. w Załączniku nr 5

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	ROZDZIAŁ 5.2. w Załączniku nr 5
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji i celu publicznego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	ROZDZIAŁ 4.2. w załączniku nr 5
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	ROZDZIAŁ 4.4, w załączniku nr 5
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	ROZDZIAŁ 4.3. w załączniku nr 5
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	ROZDZIAŁ 4.7. w załączniku nr 5
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	ROZDZIAŁ 4.6. w załączniku nr 5
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak wydanych decyzji dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej	Brak wydanych decyzji dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji

	inwestycji w sektorze naftowym	
--	--------------------------------	--

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Tak	Nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	- Decyzja nr RAAI.6740.2.11.2019.MZ-4/4 z dnia 31 stycznia 2020 roku (nr rejestru: 2.11/19/I) wydana przez Prezydenta Miasta Gdynia. - Decyzja nr RAAI.6740.6.26.2021.MZ-4/4 z dnia 08 grudnia 2021 roku przenosząca na Flora Development Sp. z o.o. ww. decyzję pozwolenia na budowę wydana przez Prezydenta Miasta Gdynia. - Postanowienie nr RAAI.6740.6.12.2022.MZ-4/4 z dnia 06 września 2022 roku - sprostowanie oczywistej omyłki pisarskiej wydane przez Prezydenta Miasta Gdynia. - Decyzja nr RAAI.6740.5.1.2022.MZ-4/4 z dnia 14 listopada 2022 roku - pozwolenie zamienne wydana przez Prezydenta Miasta Gdynia. - Decyzja nr RAAI.6740.5.5.2025.MZ-4/4 z dnia 7 sierpnia 2025 roku - pozwolenie zamienne wydana przez Prezydenta Miasta Gdynia. (dalej jako: „Decyzja”)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy na tym etapie zadania inwestycyjnego.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy. Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest o oparciu o pozwolenie na budowę.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy. W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego powstanie budynek wielorodzinny.	

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac: 15 września 2022 r. Planowany termin zakończenia prac: 31 marca 2026 r.	
Opis zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach zadania inwestycyjnego powstanie jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze oraz dwupoziomowym garażem podziemnym
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy. W ramach zadania inwestycyjnego powstanie 1 budynek.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 ze zm.) na zasadach określonych polską normą PN-ISO 9836:1997.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Wkład własny – 30% Kredyt – 68,32% Inne – wpłaty nabywców – 1,68%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000305178)
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.	0,45% odprowadzona w odniesieniu do Umów Deweloperskich zawartych od 23 sierpnia 2025 r. Ustalona na podstawie obowiązującego w chwili powstania obowiązku odprowadzenia składki Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1341).
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Szczegółowe zasady funkcjonowania MRP muszą być zgodne z Ustawą. Główne zasady funkcjonowania MRP to:	

	1) Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – to należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy (dalej, łącznie „Umowa Deweloperska”), z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego („Harmonogram”). 2) Nabywca będzie dokonywał wpłat na indywidualny rachunek (subkonto) nadany do MRP dewelopera przez bank zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego, po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w Harmonogramie. 3) Bank prowadzący MRP ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 4) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z MRP w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 5) W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego i ceny lokalu mieszkalnego. 6) W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 7) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie MRP obciążają Dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej	Bank Millennium ul. Stanisława Żaryna 2A, 02-593 Warszawa, Polska

bezpieczeństwo środków nabywcy			
Harmonogram zadania inwestycyjnego	Numer etapu i szacunkowy podział kosztów	Zakres Etapu	Data zakończenia etapu
	Etap I – 24%, obejmujący: zakup nieruchomości, prace przygotowawcze, platforma robocza, murki prowadzące i ścianki szczelinowe, do 30.01.2024r.		
	Etap II – 12%, obejmujący: zakup nieruchomości, dokumentacja projektowa, roboty budowlane – roboty ziemne i zabezpieczenie wykopu – do 25.04.2024r.		
	Etap III – 10%, obejmujący: zakup nieruchomości, roboty budowlane - fundamenty i kondygnacja -2 – do 22.07.2024r.		
	Etap IV – 10%, obejmujący: roboty budowlane - kondygnacja +2 – do 07.04.2025r.		
	Etap V- 11%, obejmujący: roboty budowlane – Kondygnacja +6 – do 01.07.2025r.		
	Etap VI – 11%, obejmujący: roboty budowlane – stan surowy zamknięty – do 30.11.2025r.		
	Etap VII – 12%, obejmujący: roboty wykończeniowe – zakończone tynki i posadzki w mieszkaniach – do 15.12.2025r.		
Etap VIII – 10%, obejmujący: zakończenie robót budowlanych, pozwolenie na użytkowanie – do 31.03.2026r.			
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji.		
	Zmiana ceny może mieć miejsce w przypadku: 1) zmiany stawki podatku VAT – określone w § 3 ust. 6 wzoru umowy deweloperskiej, 2) zmiany powierzchni sprzedażowej lokalu po obmiarze wykonawczym wykonanym po wybudowaniu budynku - określone w § 3 ust. 5 wzoru umowy deweloperskiej, niemniej jednak z wyłączeniem przypadków, o których mowa w § 3 ust. 7 wzoru umowy deweloperskiej (tj. w przypadku, dokonania „zmian lokatorskich” na wniosek Nabywcy i za zgodą Dewelopera - na podstawie odrębnego porozumienia lub umowy).		
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM			

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach określonych: I. w § 6 ust. 1 umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia tej umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę odrębnej własności lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej, 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem (po jej wypowiedzeniu przez dotychczasowy bank) w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy, 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy („obowiązki Dewelopera w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego”), 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w §13 ust. 1⁴ umowy deweloperskiej, czyli nie poinformowania nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, 10) w przypadku przewidzianym w §5 ust. 9 umowy deweloperskiej, to jest po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie przez Dewelopera wady istotnej lokalu uznanej przez niego w protokole odbioru lokalu, 11) w przypadku przewidzianym w §5 ust. 12 umowy deweloperskiej, to jest w razie stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej lokalu, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.
---	--

W przypadkach, o których mowa w pkt 1) - 5) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej.

W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadku, o którym mowa w pkt 8) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 9) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

II. w § 3 ust. 5 umowy deweloperskiej:

- 1) w przypadku, gdy Powierzchnia Sprzedażowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej (wyliczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997), będzie się różnić od planowanej i wskazanej w niniejszej umowie powierzchni o więcej niż 2 % (dwa procent), Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Nabywcy zawiadomienia o korekcie Ceny, jednak nie później niż w terminie do dnia 31 lipca 2026 roku.

III. w § 3 ust. 6 umowy deweloperskiej:

- 1) w przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez nabywcę w wyniku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania niniejszej umowy - w terminie 30 dni od otrzymania przez nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny, lecz nie później niż w terminie do dnia 31 lipca 2026 roku.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach wskazanych w:

	IV. w § 6 ust. 2 umowy deweloperskiej: 1) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 2) w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
--	--

INNE INFORMACJE

1. Zgodnie z umową, którą łączy Dewelopera i bank pod firmą Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON 141387142, NIP: 1070010731, KRS 0000305178), finansujący przedsięwzięcie deweloperskie (dalej jako „Bank”), na rzecz którego ustanowienia została Hipoteka na Nieruchomości, Bank w dniu zawarcia umowy wydał Deweloperowi jedną promesę, w której zobowiązał się do wydania zgód na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali mieszkalnych wraz z częściami przynależnymi wybudowanymi w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego i przeniesienie ich własności na nabywców pod warunkiem zapłaty przez nabywców pełnej ceny za lokal.
2. Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3 Ustawy ma możliwość zapoznania się z dokumentami wskazanymi poniżej w biurze sprzedaży: ul. Hryniewickiego 6c/5, Gdynia 81-340.
 - 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
 - 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
 - 3) pozwoleniem na budowę;
 - 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera oraz sprawozdaniem finansowym spółki Flora Development Sp. z o.o. (będącej spółką dominującą w stosunku do dewelopera w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych) za ostatnie dwa lata;
 - 5) projektem budowlanym.
3. Środki pieniężne zgromadzone w Banku Millennium, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

- Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów: – ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Millennium – w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Millennium korzysta także z następujących znaków towarowych: -nie korzysta.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Załączniki:

5. Informacja o sąsiedztwie inwestycji,

DZ. EW. NR 2551, 2552
OBR. 0026 ŚRÓDMIEŚCIE
GDYNIA, UL. ŚW. PIOTRA 4
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



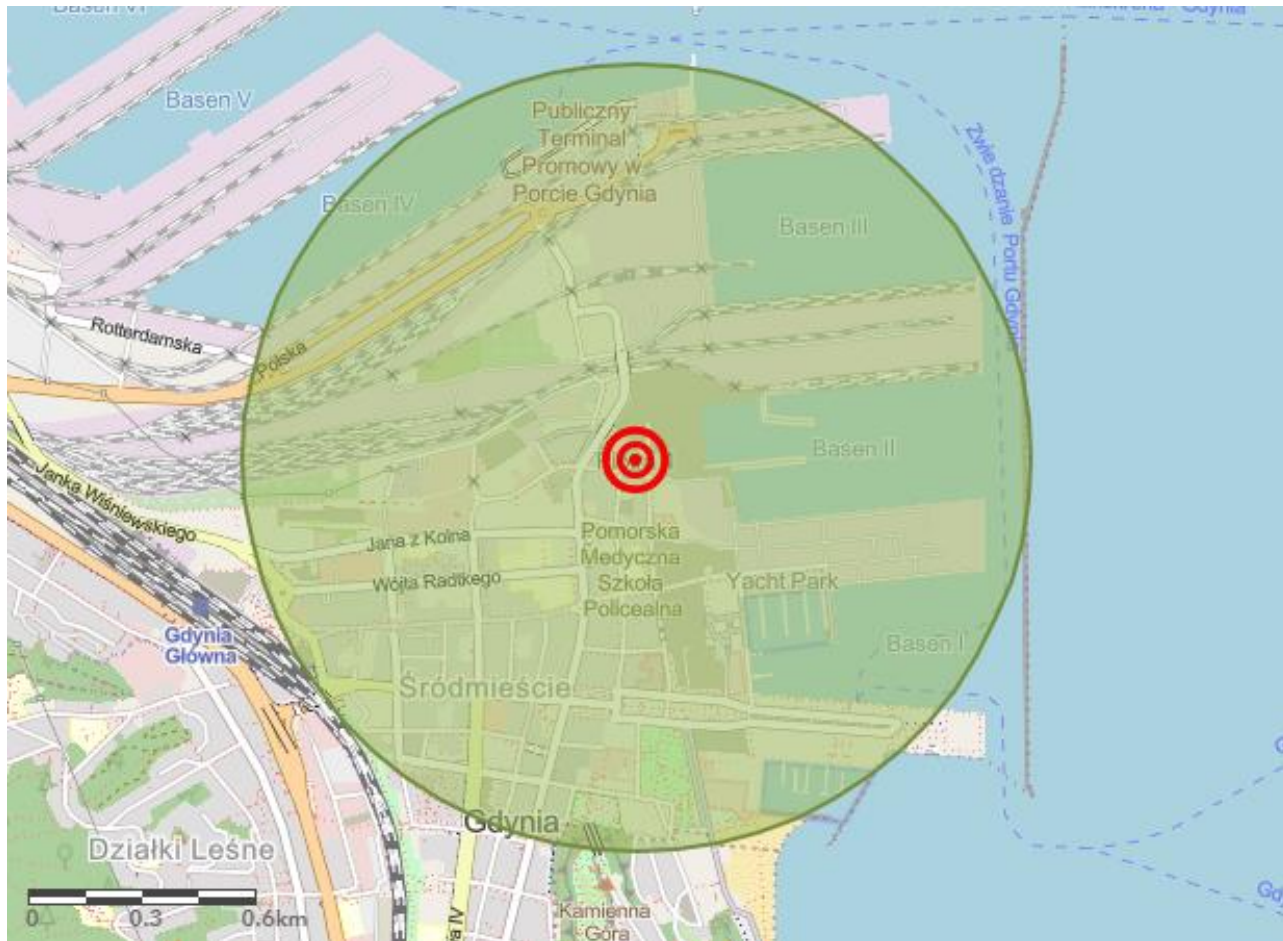
Spis treści

1.	LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____	3
2.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	3
3.	MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU _____	5
4.	PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH _____	5
4.1.	Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy _____	5
4.2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	8
4.3.	Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _____	22
4.4.	Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	23
4.5.	Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	24
4.6.	Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego _____	25
4.7.	Uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania _____	25
5.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	25
5.1.	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	25
5.2.	Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim _____	28

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Projekt mieszkaniowy realizowany będzie w województwie pomorskim, w Gdyni, przy ul. św. Piotra 4, na działkach ewidencyjnych nr 2551, 2552 zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym 0026 Śródmieście.

Na poniższym rysunku zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od analizowanych działek.



źródło: opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz na podstawie mapy OpenStreetMap

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Św. Piotra (od strony południowej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Jerzego Waszyngtona (od strony wschodniej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- bliskie sąsiedztwo ul. Tadeusza Wendy,
- sąsiedztwo m.in. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej, terenów wód powierzchniowych, przedszkoli, szkół, hoteli i pensjonatów, hurtowni, terenów produkcyjnych

i usługowych (w szczególności przy ul. Plac Kaszubski),

- sąsiedztwo kościołów m.in. Parafii Rzymskokatolickiej Matki Bożej Nieustającej Pomocy i św. Piotra Rybaka przy ul. Portowej 2,
- sąsiedztwo szkół m.in. Szkoły Podstawowej nr 21 przy ul. Jana z Kolna 5,
- sąsiedztwo klubu muzycznego Ucho przy ul. Św. Piotra 2,
- sąsiedztwo przystani m.in. Nadbrzeże Śląskie,
- sąsiedztwo Portowej Straży Pożarnej przy ul. Bernarda Chrzanowskiego 15/17,
- sąsiedztwo Komisariatu Policji przy ul. Jerzego Waszyngtona 11,
- sąsiedztwo Bałtyckiej Bazy Masowej przy ul. Węglowej 3,
- sąsiedztwo warsztatów samochodowych m.in. Automatik Serwis przy ul. Tadeusza Wendy 5,
- sąsiedztwo stacji kolejowej Gdynia Główna i torów kolejowych,
- sąsiedztwo Zatoki Puckiej,
- sąsiedztwo Stacji Elektroenergetycznej 110 kV Gdynia Port przy ul. Węglowej,
- sąsiedztwo stacji paliw Orlen przy al. Jana Pawła II 3,
- sąsiedztwo terenów zamkniętych, m.in. przy ul. Kazimierza Pułaskiego i Alei Topolowej,
- część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (w rejonie Akwarium Gdynińskiego i Mariny Gdynia, na południe i wschód od inwestycji) została wyznaczona jako obszary Natura 2000 – Zatoka Pucka,
- w odległości ok. 600 m na zachód od terenu inwestycji zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w części dzielnic Działki Leśne oraz Śródmieście) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej I i II,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w rejonie terenów przy Zatoce Puckiej) znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi raz na 500 lat i raz na 100 lat,
- cały obszar Gdyni znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) wokół Lotniczych Urządzeń Naziemnych, tj. automatycznego systemu pomiarowego parametrów meteorologicznych (MET),
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w części dzielnic Działki Leśne oraz Śródmieście) znajduje się w strefach ograniczenia wysokości zabudowy i obiektów naturalnych, ustalonych dla lotniska wojskowego Gdynia Oksywie oraz planowanego lotniska cywilnego,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w rejonie Portu i Zatoki Puckiej) znajduje się na obszarze pasa technicznego i ochronnego brzegu morskiego,
- teren przedmiotowej inwestycji znajduje się na obszarze objętym Uchwałą Nr LV/1678/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane - działki ewidencyjne nr 2551 i 2552 z obrębu 0026 Śródmieście znajdują się w strefie A zastrzonego rygoru wizualnego.

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej, przyjętego uchwałą nr XXXI/630/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 maja 2013 r.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni przyjęte uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- mapami zagrożenia oraz ryzyka powodziowego,
- Uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania,
- Uchwałą krajobrazową.

Posłużono się również: miejscowymi planami odbudowy, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy

Brak uchwalonego planu ogólnego gminy.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni przyjęte uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni

- zakłada się rewitalizację i uzupełnianie struktur zurbanizowanych, z zapewnieniem zachowania standardów uwzględniających aspekty użytkowe, kulturowe i ekologiczne w dogęszczanych obszarach,
- doskonalenie istniejących osiedli mieszkaniowych poprzez dopełnianie przestrzeni mieszkaniowej

usługami, zielenią i urządzeniami służącymi rekreacji codziennej, parkingami (w formach zorganizowanych),

- w obrębie terenów mieszkaniowych przewiduje się przecinające je pasma zieleni o charakterze rekreacyjno-ekologicznym prowadzące do zwartych kompleksów leśnych otaczających tereny rozwojowe,
- wzmocnienie roli Gdyni jako ośrodka usług o zasięgu ponadlokalnym i regionalnym, skupiającego szereg usług specjalistycznych w skali aglomeracji i województwa – w zakresie szkolnictwa średniego, pomaturalnego i wyższego, nauki, kultury, ochrony zdrowia i pomocy społecznej, informacji, finansów, rozrywki, sportu kwalifikowanego oraz administracji gospodarczej, morskiej i specjalne,
- wykształcenie dzielnicowych centrów usługowych, koncentrujących usługi publiczne i komercyjne, wzbogacających strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta,
- przekształcanie obszaru portu w kierunku wzrostu funkcji o dużej intensywności, dedykowanych w pierwszej kolejności dla obrotu kontenerowego, przewozów w systemie ro-ro i promów morskich,
- tworzenie warunków dla rozwoju tzw. "turystyki biznesowej",
- rozwój istniejącej i tworzenie nowej bazy dla innych grup turystów oraz rozwój atrakcji turystycznych (np. obiektów hotelowych i noclegowych, ścieżek rowerowych, itp),
- poprawa ekologicznych warunków życia ludzi przez poprawę jakości środowiska miejskiego i jego wzbogacenie w zakresie przyrodniczych terenów rekreacyjnych
- doprowadzenie przybrzeżnych wód morskich do trwałego stanu przydatności dla rekreacji,
- rekreacyjne zagospodarowanie zaplecza strefy brzegowej morza,
- ochrona przestrzenna i rewaloryzacja jakościowa przyrodniczych terenów rekreacyjnych położonych na obszarze bezpośrednio zurbanizowanym,
- zachowywanie na terenach zielonych miasta enklaw naturalnych i półnaturalnych systemów: oczek wodnych, podmokłości, torfowisk, wyróżniających się krajobrazowo, starych zadrzewień, itp.,
- rekultywacja terenów przemysłowych, poprzemysłowych i składowych oraz rewaloryzacja terenów zabudowy śródmiejskiej i terenów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
- zachowanie tożsamości historyczno-kulturowej miasta,
- ustala się strefę ochrony konserwatorskiej I – obszary pełnej ochrony oraz rejestru zasobów oraz strefę ochrony konserwatorskiej II – obszary ochrony historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień; ustala się m.in. przywrócenie i rewaloryzację przekształconych lub zniszczonych cennych elementów zespołu zabytkowego, a w szczególności jego historycznego rozplanowania, układu zabudowy, elewacji, detalu architektonicznego oraz historycznych kompozycji parkowych i krajobrazowych, zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzenne,
- budowa terminalu promowego, pogłębienie toru podejściowego i akwenów, przebudowa nabrzeży i rozbudowa terminalu paliwowego na falochronie Portu Gdynia,
- ustala się powiązanie ulic Morskiej i Janka Wiśniewskiego w rejonie Dworca Głównego klasy Z 2/2,
- ustala się realizację ul. Nowa Węglowa klasy Z 2/2 i Nowa Waszyngtona klasy Z 2/2,
- ustala się realizację Trasy Średnicowej Bis klasy G2/2 (z rezerwą dla przekroju GP2/3) (Droga Różowa / Czerwona, ulica Janka Wiśniewskiego i jej planowane przedłużenie do OPAT),
- ustala się przedłużenie Obwodnicy Trójmiasta (drogi krajowej S7) do węzła „Gdynia Północ” w klasie S2/2-3 (OPAT) oraz jej przedłużenie w kierunku portu – Droga Czerwona w kierunku zachodnim w klasach GP2/2-3,

- ustala się realizację drogi zbiorczej w rejonie ul. Władysława IV,
- zmodernizowanie układu ulicznego w sposób umożliwiający wprowadzenie priorytetu dla transportu zbiorowego,
- usprawnienie funkcjonowania Szybkiej Kolei Miejskiej i Pomorskiej Kolei Metropolitalnej w celu zwiększania ich rangi w systemie transportowym Gdyni i aglomeracji,
- wydzielanie, a w nowej infrastrukturze budowa wydzielonych pasów dla autobusów,
- modernizacja istniejących linii kolejowych do obsługi przyległych obszarów miasta i powiązań z portami lotniczymi,
- budowa węzłów integracyjnych przy przystankach kolejowych oraz zajezdni,
- uruchomienie Północnej Kolei Aglomeracyjnej w tym: modernizacja linii kolejowej do północnych dzielnic z przystankami: „Stocznia”, „Port”, „Pogórze”, „Obłuże Górne”, „Port Lotniczy GdyniaKosakowo”, z dalszą kontynuacją w kierunku północnym,
- rozbudowa stacji i torów kolejowych,
- tworzenie dróg dla rowerów w obrębie pasa drogowego, odizolowanych od jezdni i w miarę możliwości od ciągów pieszych wzdłuż dróg głównych i o wyższej klasie, ale również wzdłuż ulic zbiorczych w sytuacjach uzasadnionych dużym natężeniem ruchu,
- budowa samodzielnych dróg rowerowych, prowadzonych w terenie niezależnie od układu drogowego,
- budowa parkingów rowerowych,
- kształtowanie przestrzeni publicznych na obszarze funkcjonalnego śródmieścia z priorytetem ruchu pieszego, w tym tworzenie na wybranych obszarach stref ruchu pieszego wolnych od samochodów,
- budowa sieci rozdzielczej na terenach rozwojowych północnej części śródmieścia Gdyni – Gdynia Waterfront, Molo Rybackie, teren b. Stoczni Nauta i Gdynia Centrum (tereny na północ od ul. Jana z Kolna do granic Portu),
- modernizacja magistral przesyłowych i sieci rozdzielczej oraz wymiana rur azbestocementowych na rury PE,
- rezerwacja terenów pod rozbudowę ujęć wody,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompowniami na terenach rozwojowych północnej części śródmieścia Gdyni – Gdynia Waterfront, Molo Rybackie, teren b. Stoczni Nauta i Gdynia Centrum (tereny na północ od ul. Jana z Kolna do granic Portu),
- sukcesywna modernizacja systemu kanalizacji sanitarnej i rozbudowa systemu dla zapewnienia odbioru ścieków ze wszystkich obszarów zurbanizowanych,
- modernizacja węzłowych przepompowni ścieków w zakresie optymalizacji ich pracy,
- rehabilitacja techniczna istniejących kolektorów ściekowych,
- przebudowa i modernizacja istniejących kolektorów deszczowych wraz z budową urządzeń podczyszczających przed wprowadzeniem do odbiorników,
- utrzymywanie naturalnej obudowy i ukształtowania koryt cieków,
- rozwój błękitno-zielonej infrastruktury, w tym ogrodów deszczowych, dachów i ścian zielonych, parków kieszonkowych, itp.,
- utrzymanie, odtworzenie, przebudowa, rekultywacja naturalnych stawów, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód opadowych,
- budowa zbiorników retencyjnych,

- przebudowa kolektora w ul. Jana z Kolna, ul. Św. Wojciecha z wylotem do Basenu inż. Wendy,
- przebudowa kolektora w ul. Starowiejskiej, ul. Derdowskiego z wylotem do Basenu inż. Wendy, budowa urządzeń podczyszczających,
- przebudowa kolektora w ul. 10 Lutego, Skwer Kościuszki, ul. Żeromskiego
- budowa stacji elektroenergetycznej „Gdynia Centrum” w rejonie Mola Rybackiego, ul. Waszyngtona,
- modernizacja i wymiana transformatorów na jednostki o większej mocy znamionowej (w razie potrzeby) m.in. Gdynia Port, Gdynia Południe,
- budowa linii elektroenergetycznej 110 kV w rejonie śródmieścia, stanowiącej zasilenie nowych stacji elektroenergetycznych 110/SN kV,
- budowa gazociągu wzdłuż ul. J. Wiśniewskiego do istniejącej stacji gazowej średniego ciśnienia w rejonie ul. Jana z Kolna lub do istniejącego gazociągu w ul. Dworcowej,
- podłączenie do systemu obszarów, dla których gaz dotychczas był niedostępny,
- rozbudowa sieci przesyłowych i rozdzielczych dla zasilenia projektowanego nowego budownictwa mieszkaniowego i usługowego oraz dla zasilenia istniejących odbiorców wykorzystujących obecnie gaz dla potrzeb grzewczych,
- na terenie całego miasta dopuszczona jest lokalizacja na dachach budynków i pomp ciepła,
- likwidacja dzikich wysypisk śmieci,
- ustala się tereny poprzemysłowe, portowe i pokolejowe, które utraciły swoją pierwotną funkcję, a istniejące tam obiekty budowlane uległy znacznej dekapitalizacji wymagające przekształceń funkcjonalno-przestrzennych: Molo Rybackie – tereny po dawnym Przedsiębiorstwie Połowów Dalekomorskich Dalmor S.A., tereny po dawnej Stoczni Gdynia, niewykorzystywane tereny pokolejowe położone na północ od ul. Jana z Kolna – tzw. „Międzytorze”, tereny po Stoczni Remontowej „Nauta” w rejonie ul. Waszyngtona.

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia dwunastu planów miejscowych:

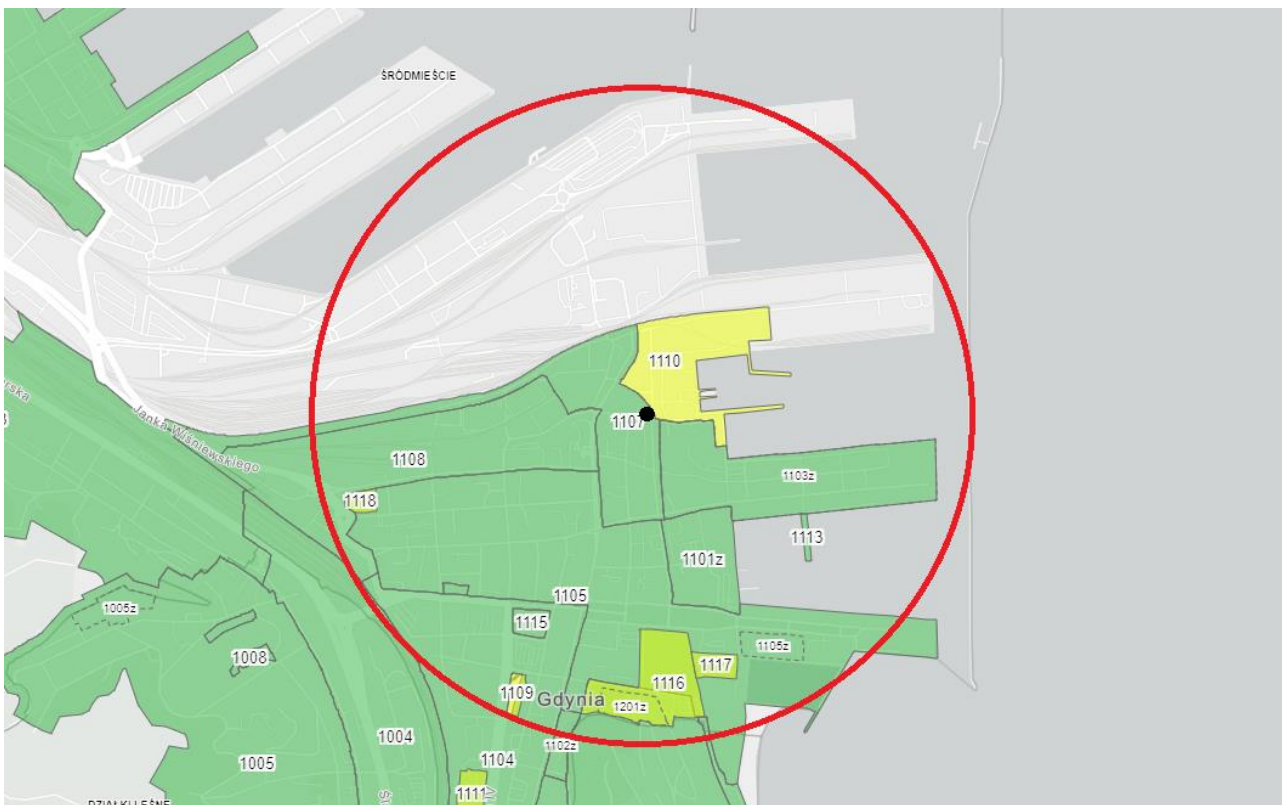
1. Uchwała nr XXXI/630/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej.
2. Uchwała nr XLI/930/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego, zmieniona uchwałą nr XXIV/505/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 października 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego.
3. Uchwała nr XXXVI/982/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Pirsu nr 1 na Molu Rybackim.
4. Uchwała nr III/52/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 grudnia 2010 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II.
5. Uchwała nr XXXVII/839/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru

Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, zmieniona uchwałą XV/315/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego, ujednolicona uchwałą nr XXVII/662/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego.

6. Uchwała nr XXXII/754/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni, zmieniona uchwałą nr XXXII/717/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 maja 2009 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni i uchwałą nr XLVI/1080/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 29 września 2010 roku w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni.
7. Uchwała nr VI/92/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej.
8. Uchwała nr LII/1585/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic 10 Lutego, A. Abrahama i S. Batorego.
9. 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, zmieniona uchwałą nr VI/64/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 lutego 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Żwirki i Wigury, Świętojańskiej i Wybickiego, ujednolicona uchwałą nr XVI/355/16 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.
10. Uchwała nr XLIII/1225/18 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon budynku d. Banku Polskiego.
11. Uchwała nr XXXI/790/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Jana z Kolna i projektowanej Nowej Węglowej.
12. Uchwała nr LIX/1806/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejon Bulwaru Nadmorskiego im. F. Nowowiejskiego.

Na mapie na kolejnej stronie oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji. Kolorem zielonym oznaczono plany miejscowe obowiązujące, kolorem żółtym plany miejscowe sporządzane.

Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.



źródło: opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz na podstawie mapy dostępnej w: <https://bip.um.gdynia.pl/>

Inwestycje wynikające miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej.

- ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej zabudowy terenu uwzględniającą istniejącą tkankę miejską wykształconą w okresie międzywojennym poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu,
- ustala się kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni,
- ustala się lokalizację szpalerów drzew objętych ochroną zachowawczą, pojedynczych drzew objętych ochroną zachowawczą m.in. w ciągu ul. Św. Wojciecha,
- ustala się realizację szpalerów drzew m.in. w ciągu ul. Jerzego Waszyngtona i Stefana Żeromskiego,
- nowe zadrzewienia wprowadzić o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich,
- część obszaru objętego planem położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę,
- na części obszaru objętego planem, położonego w rejonie ulicy Węglowej, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu dawnej osady rybackiej „Na Piaskach”,
- ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów: A, B i C; obejmuje się ochroną konserwatorską budynki i kamienice położone m.in. przy ul. Węglowej, Portowej i Stefana Żeromskiego,
- przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne urządzeń,

obiektów małej architektury i zieleni,

- w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych,
- wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic i placów, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych,
- obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie,
- ustala się rozbudowę ulicy zbiorczej – J. Waszyngtona – docelowo dwie jezdnie po dwa pasy ruchu,
- ustala się budowę ulicy zbiorczej – Nowej Węglowej, wyprowadzającej ruch ze Śródmieścia w kierunku ul. Janka Wiśniewskiego – docelowo dwie jezdnie po dwa pasy ruchu,
- ustala się przedłużenie ul. Stanisława Ziółowskiego (18 KD-L ½) w kierunku ul. Węglowej,
- ustala się przebudowę ulic lokalnych – S. Żeromskiego (20 KD-L 1/2), Św. Wojciecha (22 KD-L 1/2),
- ustala się przebudowę ulicy dojazdowej – Węglowej (25 KD-D 1/2),
- ustala się budowę ciągów pieszo-jezdných (26-27 KD-X),
- ustala się budowę i urządzenie tras rowerowych oznaczonych na rysunku planu, w tym Hanzeatycznej Trasy Rowerowej R-10, biegnącej w obszarze planu wzdłuż ulic: J. Waszyngtona oraz Nowej Węglowej,
- ustala się budowę ogólnodostępnych parkingów towarzyszących zespołom usługowym w formie parkingów podziemnych lub budynków parkingowych wielokondygnacyjnych,
- ustala się rozbudowę/przebudowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej,
- dopuszcza się zmianę przekroju i przebiegu kolektora w rejonie ul. Janka Wiśniewskiego,
- dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu przewodów gazowych – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy kontrolowanej,
- dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu ciepłociągów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się skablowanie linii energetycznych oraz zmianę ich przebiegu w uzgodnieniu z gestorem sieci – kablowanie linii lub zmiana jej przebiegu będą wiązały się ze zmianą granic lub szerokości strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu,
- w obszarze planu przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV – do planowanej stacji GPZ 110/15 kV poza obszarem objętym planem – na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego,
- ustala się realizację wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektroenergetyczną projektowanych obiektów budowlanych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego z późniejszymi zmianami.

* Uchwałą nr XXXIX/1118/18 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 stycznia 2018 r. stwierdzono nieważność § 10 ust. 1 pkt 2 uchwały nr XLI/930/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 marca 2010.

- ochrona walorów krajobrazowych i widokowych poprzez kształtowanie niezabudowanej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej wzdłuż nabrzeży i na zakończeniu Mola Rybackiego oraz na kierunkach głównych otwarć widokowych,
- ochrona dziedzictwa kulturowego poprzez zachowanie historycznego układu przestrzennego Mola Rybackiego, ochronę najcenniejszych obiektów przemysłowych, kształtowanie struktury przestrzennej oraz form i gabarytów nowej zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej tkanki miejskiej wykształconej w okresie międzywojennym, z uwzględnieniem istniejącego dwuosioowego układu ulic Mola,
- kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic oraz głównych nabrzeżnych ciągów pieszych, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni,
- na przylegających do obszaru planu morskich wodach wewnętrznych Zatoki Gdańskiej został wyznaczony obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – pod nazwą Zatoka Pucka,
- ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów: A, B i C; obejmuje się ochroną konserwatorską budynki położone m.in. przy ul. Hryniewickiego,
- kompozycję przestrzeni wzdłuż przyjętych w planie osi kompozycyjnych, w tym zieleń urządzoną i obiekty małej architektury, należy kształtować w sposób podkreślający osiowość zagospodarowania,
- na terenie planu obowiązują ograniczenia i ustalenia dotyczące zabudowy wynikające z granic ochronnych portu morskiego, przystani morskiej „Dalmor” i pasa nadbrzeżnego,
- ustala się przebudowę ul. Waszyngtona - przedłużenie jej do ul. Węglowej i zmianę przekroju do dwóch jedni po dwa pasy ruchu,
- ustala się budowę ul. Nowej Węglowej wyprowadzającej ruch ze Śródmieścia w kierunku ul. Janka Wiśniewskiego – dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu,
- ustala się przebudowę ulicy lokalnej Hryniewickiego (24 KD-L 1/2) (wraz ze skrzyżowaniami z ul. Waszyngtona) – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami,
- ustala się przebudowę ulic dojazdowych: Św. Piotra (25 KD-D 1/2), Śledziowej (28 KD-D 1/2) – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami,
- ustala się budowę ulic dojazdowych 26 KD-D 1/2, 27 KD-D 1/2, 29 KD-D 1/2, 30 KD-D 1/2 – jednojezdniowych z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami,
- ustala się budowę ciągów pieszych i pieszo – jezdnych (31 – 42 KD-X) oraz promenad nabrzeżnych na terenie 23 UM,
- ustala się budowę i urządzenie ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu poza wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi, w tym Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10 biegnącej wzdłuż ul. Waszyngtona,
- ustala się budowę i urządzenie ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu poza wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi,

- ustala się budowę parkingów zbiorczych w obrębie terenów zabudowy,
- ustala się lokalizację szpalerów drzew m.in. w ciągu ul. Arkadiusza Rybickiego, Macieja Płażyńskiego,
- ustala się rozbudowę sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci ciepłowniczej,
- ustala się realizację nowej przepompowni na terenie 04 U/MW3,
- ustala się realizację stacji transformatorowej GPZ 110/15 kV (na terenie 04 U/MW3) wraz z zasilającymi liniami kablowymi 110 kV,
- ustala się realizację wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektroenergetyczną projektowanych obiektów budowlanych,
- ustala się przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej nN-0,4 kV i oświetleniowej,
- ustala się ewentualną przebudowę sieci gazowej,
- ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej,
- zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej za wyjątkiem dachów najwyższych budynków na terenach 05 UC,U/MW3 i 07 U/MW3.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Pirsu nr 1 na Molu Rybackim.

- ochrona walorów krajobrazowych i widokowych ogólnodostępnej przestrzeni publicznej wzdłuż nabrzeży oraz na kierunkach głównych otwarć widokowych,
- kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych nabrzeżnych ciągów pieszych, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni,
- na przylegających do obszaru objętego planem morskich wodach wewnętrznych Zatoki Gdańskiej został wyznaczony obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – pod nazwą Zatoka Pucka,
- na terenie planu obowiązują ograniczenia i ustalenia dotyczące zabudowy wynikające z granic ochronnych portu morskiego, przystani morskiej „Dalmor”, morskiej budowli hydrotechnicznej (Pirs nr 1), ze strefy ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie,
- na części obszaru objętego planem występują obszary zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych,
- ustala się budowę promenady nabrzeżnej,
- 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,
- wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. na obszarze objętym planem, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych,
- na przedłużeniu Pirsu nr 1 dopuszcza się realizację połączenia pieszo-rowerowego z Nabrzeżem Pomorskim na Molu Południowym: - w formie mostu ruchomego umożliwiającego okresowo przejście/przejazd, a po otwarciu mostu dostęp do mariny usytuowanej w zachodniej części Basenu

Prezydenta; alternatywnie w formie połączenia typu tramwaj wodny,

- w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć ciągi piesze dostosowane do różnego charakteru ruchu oraz okazjonalnego ruchu pojazdów (w przypadkach awaryjnych, niezbędnych dostaw, serwisu itp.) oraz punkt widokowy na jego zakończeniu – nie należy lokalizować budynków w promieniu do 50 m od punktu wskazanego na rysunku planu.

Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Hryniewickiego, Waszyngtona i al. Jana Pawła II.

- ochrona walorów krajobrazowych i widokowych poprzez kształtowanie niezabudowanej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej wzdłuż nabrzeży i na kierunkach głównych otwarć widokowych,
- kształtowanie przestrzeni publicznych, w tym ulic, ciągów pieszych i placów, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni,
- południowa część obszaru objętego planem położona jest w granicach ochrony historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisanego do rejestru zabytków,
- na części obszaru objętego planem, położonej na północ od granic historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków,
- na obszarze objętym planem znajduje się Krzyż Rybacki im. Tadeusza Wendy, wpisany do rejestru zabytków ruchomych,
- na terenie planu obowiązują ograniczenia i ustalenia dotyczące zabudowy wynikające z granic ochronnych portu morskiego, przystani morskiej „Dalmor”, z granic pasa nadbrzeżnego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego,
- ustala się szpalery drzew objęte zalecaną ochroną zachowawczą m.in. w terenie 02 U/MW3, przy ul. Jerzego Waszyngtona,
- ustala się realizację szpalerów drzew w ciągu ul. Antoniego Hryniewickiego,
- ustala się realizację drogi 10 KDW, stanowiącej przedłużenie ul. Jerzego Waszyngtona w kierunku wschodnim,
- w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych,
- wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych,
- ustala się przebudowę ul. Waszyngtona oraz skrzyżowań ul. Waszyngtona z ul. Derdowskiego – ul. Hryniewickiego, z ul. Pułaskiego – drogą wewnętrzną 10 KDW i ze Skwerem Kościuszki,
- ustala się budowę i urządzenie ścieżki rowerowej – Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10, biegnącej wzdłuż ul. Waszyngtona,
- ustala się budowę i urządzenie ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu poza wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi,

- ustala się budowę parkingów zbiorczych w obrębie terenów zabudowy,
- ustala się przebudowę istniejącego rurociągu w ul. Waszyngtona,
- ustala się modernizację przepompowni w zakresie wydajności wraz z przebudową części nadziemnej lub realizację nowej przepompowni, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego,
- warunkiem realizacji nowej zabudowy na trasie kolektora jest przebudowa układu kanalizacji deszczowej,
- warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenach 01 UK,UT/U i 02 U/MW3 jest budowa nowego kolektora deszczowego w ulicach Waszyngtona i Hryniewickiego na warunkach określonych przez gestora sieci,
- ustala się realizację wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektroenergetyczną projektowanych obiektów budowlanych,
- przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV, w związku z planowaną realizacją stacji transformatorowej GPZ 110/15 kV poza obszarem 9 objętym planem – na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Mola Rybackiego,
- dopuszcza się likwidację istniejącej stacji redukcyjno - pomiarowej II^o wraz z dwoma gazociągami n.c lub zmianę jej lokalizacji poza obszar objęty planem (w granice terenu właściciela stacji – Hotelu Gdynia),
- ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Skweru Kościuszki oraz ulic Jana z Kolna i 10 Lutego z późniejszymi zmianami.

- 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,
- ochrona walorów krajobrazowych i widokowych poprzez kształtowanie niezabudowanej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej wzdłuż nabrzeży i na zakończeniu Mola Południowego oraz na kierunkach głównych otwarć widokowych,
- kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic oraz głównych nabrzeżnych ciągów pieszych, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni,
- na przylegających do obszaru planu morskich wodach wewnętrznych Zatoki Gdańskiej został wyznaczony obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – pod nazwą Zatoka Puck,
- ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów: A, B i C, obszar stanowiący część historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisanego do rejestru zabytków oraz pojedyncze obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- wzdłuż wschodniej i północnej linii nabrzeży Mola Południowego (Nabrzeże Wejściowe i Nabrzeże Pomorskie) przebiega granica portu morskiego w Gdyni, części terenu objętego planem znajdują się w granicach przystani morskiej „Marina Gdynia” oraz przystani morskiej „Żegluga Gdańska”,
- na obszarze planu występują tereny zagrożone zalewaniem wodami morskimi wskutek spiętrzeń sztormowych i oddziaływania fal,

- przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości śródmieścia Gdyni,
- w liniach rozgraniczających ulic i placów publicznych dopuszcza się lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych,
- wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych,
- ustala się tereny zamknięte m.in. przy ul. Jerzego Waszyngtona, Kazimierza Pułaskiego,
- ustala się rozbudowę ulicy zbiorczej ul. Władysława IV do przekroju 1/4 (2/2) wraz z przebudową skrzyżowań,
- ustala się przebudowę Skweru Kościuszki i al. Jana Pawła II,
- ustala się rozbudowę ulicy zbiorczej ul. Waszyngtona,
- ustala się przebudowę ulicy lokalnej ul. Starowiejskiej,
- ustala się przebudowę ulicy lokalnej ul. Borchardta,
- ustala się budowa dużego, podziemnego parkingu strategicznego (500-1500 miejsc postojowych) u nasady Mola Południowego – rejon Skweru Kościuszki, al. Jana Pawła II, planowanego Forum Kultury,
- ustala się budowę ogólnodostępnych parkingów średniej wielkości (20-100 miejsc postojowych) w formie parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych lub parkingów w poziomie terenu,
- ustala się realizację ciągów pieszych,
- ustala się budowę i urządzenie ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu, w tym Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10, biegnącej w obszarze planu od bulwaru Nadmorskiego do ul. Waszyngtona,
- ustala się przebudowę przepompowni „Śródmieście”,
- ustala się przebudowę sieci kanalizacji deszczowej do basenów portowych,
- przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV – w związku z planowaną realizacją stacji transformatorowej GPZ 110/15 kV w rejonie ulic Hryniewickiego/Śledziowej – poza granicami planu,
- ustala się realizację wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektroenergetyczną projektowanych obiektów budowlanych, m.in. na terenach 04 U/MW3, 03 UC,U/MW3 i 02 UC,U,
- ustala się realizację kolektorów dosyłowych sieci ciepłej,
- należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy,
- ustala się realizację szpalerów drzew m.in. w ciągu ul. Karola Olgoerda Borchardta.

Inwestycje wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni z późniejszymi zmianami.

- ochrona dziedzictwa kulturowego, walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego poprzez określenie zasad ich ochrony, ograniczenie intensywności i gabarytów nowej zabudowy oraz nakaz nawiązania pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy historycznej,
- odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ulic i placów,
- ustala się lokalizację drzew i szpalerów drzew objętych ochroną zachowawczą m.in. przy ul. Armii Krajowej,
- na terenie planu występują obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- część obszaru planu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej,
- ustala się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych,
- część terenu opracowania planu znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego,
- ustala się przebudowę ul. Sienkiewicza 63 KD-L 1/2 - budowa miejsc postojowych,
- ustala się budowę odcinka ul. Kasprowicza 72 KD-D 1/2 - ulicy dojazdowej z placem do zawracania.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej.

* Wyrokiem z dnia 22 lutego 2012 r. WSA stwierdził nieważność zapisów planu miejscowego dotyczących części terenu nr 41 w obrębie działek nr 825/305 oraz 826/305. Wyrok jest prawomocny.

- 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,
- kształtowanie przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wewnątrz placów i ulic,
- obszar objęty planem stanowi część historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisanego do rejestru zabytków,
- na obszarze występują zabytki wpisane do rejestru zabytków,
- ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów: A, B i C,
- przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości śródmieścia Gdyni,
- w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych,
- wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic i placów, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako

wbudowanych lub podziemnych; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków,

- na części obszaru objętego planem położonej wzdłuż terenów kolejowych występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego,
- na obszarze objętym planem występują tereny zamknięte,
- ustala się przebudowę (modernizację) ul. 10 Lutego,
- ustala się przebudowę skrzyżowania ulic: Dworcowa, Podjazd i 10 Lutego,
- ustala się budowę ogólnodostępnych parkingów towarzyszących zespołom usługowym w formie parkingów podziemnych lub budynków parkingowych wielokondygnacyjnych,
- ustala się budowę i urządzenie ścieżek rowerowych oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu,
- w obszarze planu przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV – do planowanej stacji GPZ 110/15 kV w rejonie ulic Hryniewickiego/Śledziowej – poza granicami planu,
- ustala się realizację wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektroenergetyczną projektowanych obiektów budowlanych,
- ustala się realizację przesyłowych kolektorów sieci ciepłej,
- ustala się lokalizację szpalerów drzew wzdłuż ul. 10 Lutego.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic 10 Lutego, A. Abrahama i S. Batorego.

- ochrona dziedzictwa kulturowego poprzez ochronę najcenniejszych obiektów historycznych, kształtowanie struktury przestrzennej oraz form i gabarytów nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejącej tkanki miejskiej,
- na obszarze objętym planem znajduje się historyczny układ urbanistyczny śródmieścia Gdyni utworzony przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisany do rejestru zabytków oraz obiekt wpisany do rejestru zabytków,
- ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na dwie grupy obiektów: A i B,
- obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie oraz planowanego lotniska cywilnego,
- 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,
- 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.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Żwirki i Wigury, Świętojańskiej i Wybickiego z późniejszymi zmianami.

- 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,
- kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności placu, wnętrz urbanistycznych i głównych ciągów pieszych,
- ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych,
- niezbędne jest dostosowanie istniejącej sieci do nowo projektowanej zabudowy na terenie 02 U/MW3,
- ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej i ewentualną budowę stacji transformatorowych,
- zakazuje się realizacji nowych napowietrznych lub prowadzonych po elewacjach budynków linii energetycznych i słaboprądowych (np. telewizji kablowej),
- niezbędne jest dostosowanie istniejącej sieci do nowo projektowanej zabudowy na terenie 02 U/MW3,
- w terenie 01 KD-X dopuszcza się zagospodarowanie służące publicznemu i rekreacyjnemu wykorzystaniu terenu, w tym obiekty małej architektury oraz realizację parkingu podziemnego, obsługującego nowo projektowaną zabudowę na terenie 02 U/MW3 i 03 U/MW3,
- ustala się realizację wbudowanych urządzeń elektroenergetycznych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną obiektów budowlanych położonych w obrębie terenu 02 U/MW3 i 03 U/MW3,
- ustala się realizację ciągów pieszych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon budynku d. Banku Polskiego.

- ochrona dziedzictwa kulturowego poprzez ochronę najcenniejszych obiektów historycznych, kształtowanie struktury przestrzennej oraz form i gabarytów nowej zabudowy w nawiązaniu do tkanki miejskiej wykształconej w okresie międzywojennym,
- na obszarze objętym planem znajduje się historyczny układ urbanistyczny śródmieścia Gdyni utworzony przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisany do rejestru zabytków oraz obiekt wpisany do rejestru zabytków,
- obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie,
- 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,
- wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. na obszarze objętym planem, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych,
- na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Jana z Kolna i projektowanej Nowej Węglowej.

- ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej zabudowy terenu uwzględniające istniejącą tkankę miejską wykształconą w okresie międzywojennym poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu,
- kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej,
- ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją,
- ustala się lokalizację szpalerów m.in. przy ul. Jana z Kolna,
- część obszaru objętego planem położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisanego do rejestru zabytków,
- na terenie planu zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów: A, B i C,
- przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości śródmieścia Gdyni,
- w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych,
- obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie,
- ustala się budowę ulicy łączącej pl. Konstytucji z projektowaną ulicą Nową Węglową (22 KD-Z (KD-L) 1/2),
- ustala się przebudowę ul. Janka Wiśniewskiego (24 KD-Z (KD-L) 1/2),
- ustala się rozbudowę ul. 3 Maja w kierunku północnym – do projektowanej ulicy Nowej Węglowej (23 KD-Z (KD-L) 1/2),
- ustala się rozbudowę ul. Władysława IV w kierunku północnym – do projektowanej ulicy Nowej Węglowej (18 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2) – docelowo dwie jezdnie po dwa pasy ruchu,
- ustala się przebudowę skrzyżowania ulic: T. Wendy, Portowej i Św. Piotra (w obrębie terenu 19 KD-Z 1/2),
- ustala się przebudowę pl. Konstytucji i układu drogowego w rejonie węzła integracyjnego Gdynia Główna (25 KD-Z (KD-L) 1/2), wraz z budową podziemnego parkingu pod pl. Konstytucji,
- ustala się przebudowę ul. Dworcowej (26 KD-Z 1/4 (KD-L) 1/2),
- ustala się przebudowę ul. Jana z Kolna (20-21 KD-Z 1/3 (KD-L) 1/2),
- ustala się przebudowę ul. T. Wendy (27 KD-Z (KD-L) 1/2),

- ustala się budowę i urządzenie tras rowerowych oznaczonych na rysunku planu,
- ustala się budowę ogólnodostępnych parkingów towarzyszących zespołom usługowym w formie parkingów podziemnych lub budynków parkingowych wielokondygnacyjnych,
- ustala się budowę/przebudowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej,
- przez obszar objęty planem planowany jest przebieg kolektora tłoczego kanalizacji sanitarnej DN500 w terenach 29-31 KD-X/ZP,
- przez obszar objęty planem planowany jest przebieg kolektora kanalizacji deszczowej DN1400/1000 w terenie 02 KS/UC,
- ustala się realizację magistrali ciepłowniczej 2xDN600 (przełożenie istniejącej magistrali) w terenach 04 U/MW3, 06 U/MW3, 08 U/MW3, 15 ZP,
- dopuszcza się skablowanie linii energetycznych, zmianę ich przebiegu oraz przebudowę stacji GPZ z napowietrznej na wewnętrzną,
- przez obszar objęty planem planowany jest przebieg podziemnych linii kablowych 110 kV,
- 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,
- 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.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejon Bulwaru Nadmorskiego im. F. Nowowiejskiego.

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności,
- ustala się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- obszar objęty planem znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego,
- północna część obszaru objętego planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie oraz planowanego lotniska cywilnego,
- ustala się przebudowę publicznie dostępnego ciągu pieszego i rowerowego na terenie 01 ZP, KD-X – Bulwar Nadmorski im. F. Nowowiejskiego,
- 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,
- 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.

4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

Od lipca 2015 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowych działek wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja z dnia 28.10.2024 r., znak: ROD.6220.8.2024.PW o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Przebudowa placu manewrowo – składowego ”A” w rejonie Nabrzeża Duńskiego na terenie Portu Gdynia”, planowanego do realizacji na działce nr 2513, obręb 0026 Śródmieście w Gdyni.
- Decyzja z dnia 03.08.2023 r., znak: ROD.6220.10.2023.ER o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: przebudowa wysokoparametrowych sieci ciepłnych przy ul. Al. Jana Pawła II na terenie działek nr ew. 2915, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022 obręb 0026 Śródmieście w Gdyni.
- Decyzja z dnia 09.01.2023 r., znak: ROD.6220.14.2022.ER o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania dla planowanego przedsięwzięcia pn.: Rozbudowie i przebudowie ul. Stryjskiej wraz z niezbędną rozbudową i przebudową al. Zwycięstwa oraz budową i przebudową towarzyszącej infrastruktury technicznej.
- Decyzja z dnia 16.09.2022 r., znak: ROD.6220.22.2021.ER o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn.: „budynek mieszkalno-usługowy w Gdyni przy ul. Św. Piotra na działkach 2551 i 2552 obręb 26 wraz z zapleczem budowy na części działek 2545 i 2546 obręb 26 lub działce 2553 obręb 26, czasowym zajęciem terenu na czas realizacji wykopu na działkach 2546, 2547, 2550/1, 2553 i 2554 obręb 26 oraz infrastrukturą techniczną prowadzoną na działkach 2546, 2547, 2550/1, 2553, 2554, 2952 obręb 26”.
- Decyzja z 2019 r., znak: ROD.6220.7.2019.IP o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „przebudowie nawierzchni kolejowo-drogowej w torach kolejowych nr 601, 602, 603, 604 wraz z uzbrojeniem podziemnym i budową kanalizacji zasilania dla sieci średniego napięcia dla żurawi portowych na Nabrzeżu Holenderskim w Porcie Gdynia”, zlokalizowanego w Gdyni na działkach o numerach ewidencyjnych 2513, 3051, 3053, 3054 obręb 0026.
- Decyzja z dnia 29.11.2018 r., znak: ROD.6220.21.2018.ER o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na: przebudowie linii cumowniczo-odbojowej Nabrzeża Indyjskiego na odcinku około 470 mb prowadzona na działkach 775 i 798 obręb Śródmieście.
- Decyzja z dnia 04.04.2018 r., znak: ROD.6220.27.2017.IP o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia: zespół dwóch budynków mieszkalno – usługowego i biurowo – usługowego z podziemnymi garażami i zagospodarowaniem terenu oraz zjazdami z drogi publicznej przy ul. Hryniewickiego i ul. Waszyngtona w Gdyni.
- Decyzja z dnia 30.12.2016 r., znak: ROD.6220.17.2016.ER o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy zespołu mieszkaniowo-usługowego na działkach 2549 i 2550 obręb 26 przy ul. Św. Piotra w Gdyni wraz z infrastrukturą techniczną prowadzoną z działek 922, 878, 2532, 2539 obręb 26 (ul. Węglowa), 2540 obręb 26 (ul. Wendy) oraz 2548, 2554 obręb 26 (ul. Św. Piotra).
- Decyzja z dnia 24.11.2016 r., znak: ROD.6220.38.2015.ER o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.

budowie magazynu do składowania zbóż twardych i pasz w rejonie Nabrzeża Śląskiego w Porcie Gdynia (działki nr 2519, 2959, 3066, 3068, 3070, 3071 obręb 0026 Śródmieście).

- Postanowienie z dnia 21.11.2016 r., znak: ROD.6220.9.2016.JS stwierdzające brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: Rozbudowa i przebudowa szpitala w lokalizacji przy ul. Wójta Radtkego 1 w Gdyni na potrzeby SOR, Bloku Operacyjnego, OIOM i centralnej sterylizacji.
- Postanowienie z dnia 24.10.2016 r., znak: ROD.6220.25.2015.AM stwierdzające brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej na działkach nr 922, 923 i 924 obręb 26 przy ul. Węglowej 22 w Gdyni wraz z towarzyszącą infrastrukturą prowadzoną z działek o nr 2555, 929 obręb 26 (ul. Portowa), 925, 2532, 926 obręb 26 (ul. Węglowa) oraz dz. nr 928/1, 928/2 obręb 26 (ul. T. Wendy) i dz. nr 878, 2556, 2558, 2564 obręb 26”.
- Decyzja z dnia 15.01.2016 r., znak: ROD.6220.28.2015.ER o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na działce 65/1, 67/1 przy ul. Rybackiego w Gdyni wraz z układem drogowym i towarzyszącą infrastrukturą na Molo Rybackim na działkach 67/1, 65/1, 64/1, 62/1, 66/1, 97/1, 57/1, 68/1, 96/1, 138/1.
- Decyzja z dnia 14.12.2015 r., znak: ROD.6220.11.2015.IP o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Gdynia Centrum, zabudowa kwartału ulic Władysława IV, Obrońców Wybrzeża i Armii Krajowej.

4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Od lipca 2021 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji wydano następujące decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

nr decyzji/znak sprawy o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
RAA.6730.4.6.2021 .JWK22/dz.2960 obr.0026	21.02.2022	Budowa - przebudowa nabrzeży w Porcie Gdynia; inwestycja: Załadowanie Basenu II, etap I (Nabrzeże Remontowe), wykonywana w ramach Zadania 3 „Modernizacja Nabrzeży: Remontowego i Północnego wraz z załadowaniem części Basenu II – etap I”, przedsięwzięcia inwestycyjnego „Przebudowa nabrzeży w Porcie Gdynia – etap IV, zadanie 2-3”	ul. Piażyńskiego / Waszyngtona / Węglowa
RAA.6730.4.5.2022 .KR292/Basen V	07.07.2022	Przebudowa nabrzeży infrastruktury dostępu dla statków w Basenie V (faza 2): - modernizacja Nabrzeży: Czeskiego, Rumuńskiego, Stanów Zjednoczonych i ramp ro-ro, - rozbiórka rampy ro-ro B i przebudowa rampy A i A', - przebudowa części linii Nabrzeża Rumuńskiego i Stanów Zjednoczonych, - przebudowa istniejącego układu drogowo-kolejowego, - budowa i przebudowa niezbędnej infrastruktury podziemnej (sanitarnej, energetycznej, telekomunikacyjnej itp.), w tym infrastruktury podziemnej do odbioru ścieków ze statków oraz zasilania statków w energię elektryczną z lądu, dz. nr 595/2 (dawny nr 595), 593/1, 620, 621, 622, 766, 796, 797, 798 obręb 0026 Śródmieście w rejonie al. Solidarności i ul. Dockerów w Gdyni	al. Solidarności / ul. Dockerów
RAA.6730.2.31.20 22.GZ-296/14	22.07.2022	Odmowa - nadbudowa części budynku mieszkalnego wielorodzinnego	ul. Chrzanowskieg o
RAA.6730.4.7.2022 JWKobr.Śródmieście /dz.2513, 2512	14.09.2022	Budowa polera cumowniczego wraz z blokiem fundamentowym oraz zakotwieniem, rozebranie i odtworzenie nawierzchni wokół pachoła na pow. ok. 30m ² , usunięcie ewentualnych kolizji z infrastrukturą podziemną w ramach przedsięwzięcia p.n. „Przebudowa nabrzeża fińskiego w Porcie Gdynia, dz. 2512, 2513 obr. 0026 Śródmieście w Gdyni	ul. Polska

nr decyzji/znak sprawy o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
RAA.6730.4.10.2022.JWK22/dz.2960 obr.0026 Śródmieście	07.11.2022	Przebudowa nabrzeży w Porcie Gdynia; inwestycja: Załadowanie Basenu II, etap I (Nabrzeże Remontowe), wykonywana w ramach Zadania 3 „Modernizacja Nabrzeży: Remontowego i Północnego wraz z załadowaniem części Basenu II – etap I”, przedsięwzięcia inwestycyjnego „Przebudowa nabrzeży w Porcie Gdynia – etap IV, zadanie 2-3”, dz. nr 2957, 2960, 2961, 3069, 3070, 3071, 3073, 3074, 3076, 3078, obr. 0026 Śródmieście, w Gdyni	ul. Płazińskiego / Waszyngtona / Węglowa
RAA.6730.3.11.2023.JWK291/4	06.07.2023	Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku magazynu nr 17 na zasobnię otwartą: powierzchnia zabudowy (istniejąca) 7705 m ²	ul. Indyjska
RAA.6730.3.43.2023.JWK291/4	06.11.2023	Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku magazynu nr 17 na zasobnię otwartą: powierzchnia zabudowy (istniejąca) 7705 m ²	ul. Indyjska
RAA.6730.3.67.2023.JWK295/16	27.03.2024	Przebudowa fragmentu Nabrzeża Polskiego w celu budowy drugiego stanowiska do obsługi promów	ul. Polska
RAA.6730.4.14.2024.JWK295/16	18.12.2024	Przebudowa fragmentu Nabrzeża Polskiego w celu budowy drugiego stanowiska do obsługi promów. Inwestycja obejmuje: przebudowa instalacji wewnętrznych wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na terenie Portu Gdynia	ul. Polska
RAA.6730.4.19.2024.JWK295/dz.2513	21.02.2025	Przebudowa placu manewrowo-składowego A w rejonie Nabrzeża Duńskiego na terenie Zarządu Morskiego Portu Gdynia SA. Inwestycja obejmuje: przebudowa istniejącego placu, wymiana nawierzchni, budowa i demontaż sieci uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna z przepompownią ścieków, kanalizacja deszczowa, sieci energetyczne i teletechniczne, budowa murów oporowych (zasobni), budowa wież lub masztów oświetleniowych	Nabrzeże Duńskie
RAA.6730.3.5.2025.JB298/dz.2519	10.04.2025	Budowa wartowni kontenerowej oraz rozbiórka istniejącej wartowni	ul. Węglowa

4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Od lipca 2021 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji wydano następujące decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego:

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	typ inwestycji	adres
RAA.6733.1.23.2022.WGN-4/dz.2546	12.07.2022	budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej	ul. Tadeusza Wendy
RAA.6733.1.21.2022.IWD-296/5	13.07.2022	budowa sieci wodociągowej	ul. Bernarda Chrzanowskiego
RAA.6733.1.30.2022.IWD-296/5	19.09.2022	budowa stanowiska czerpania wody morskiej na cele przeciwpożarowe o wymiarach 12x12m	ul. Bernarda Chrzanowskiego
RAA.6733.1.33.2022.DD295/dz.2513	24.10.2022	rozbudowa i przebudowa budynku magazynowego na terenie Terminala Promowego w Porcie Gdynia	ul. Polska
143/2024/DT	07.10.2024	wykonanie prac czerpalnych wraz z przełożeniem umocnienia dna na odcinku nasadowym Nabrzeża Holenderskiego celem uzyskania głębokości 13,5 metra	Nabrzeże Holenderskie
RAA.6733.1.29.2024.WGN-298/Nabrzeże Śląskie dz. 3068,3069	19.12.2024	budowa toru nr 702 wraz z rozjazdem zwyczajnym nr 101 i krzyżowym nr 324, statyczną wagą kolejową oraz przebudową i budową nawierzchni drogowej z płyt betonowych i drogowych na Nabrzeżu Śląskim w Porcie Gdyni	Nabrzeże Śląskie

4.6. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego

Obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w rejonie terenów przy Zatoce Puckiej) znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi).

4.7. Uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania

Cały obszar Gdyni znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) wokół Lotniczych Urządzeń Naziemnych, tj. automatycznego systemu pomiarowego parametrów meteorologicznych (MET). Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w części dzielnic Działki Leśne oraz Śródmieście) znajduje się w strefach ograniczenia wysokości zabudowy i obiektów naturalnych, ustalonych dla lotniska wojskowego Gdynia Oksywie oraz planowanego lotniska cywilnego.

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w rejonie Portu i Zatoki Puckiej) znajduje się na obszarze pasa technicznego i ochronnego brzegu morskiego.

5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej, przyjętego uchwałą nr XXXI/630/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 maja 2013 r.

Poniżej zamieszczono podstawowe ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej, przyjęty uchwałą nr XXXI/630/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 maja 2013 r.

- **07 U/MW3 – zabudowa usługowa / zabudowa wielorodzinna**
 - dz. ew. nr 2551, 2552 z obrębu 0026 Śródmieście,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 4,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: w obrębie wyznaczonych linii zabudowy,
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - do 5 kondygnacji i do 22,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 26,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość co najmniej 1,5 m, a od strony ulic T. Wendy, Św. Piotra, J.

Waszyngtona i ciągu pieszo-rowerowego planowanego wzdłuż północnej granicy terenu 07 U/MW3 (poza granicami planu) do 29,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu 5-tej kondygnacji, na odległość co najmniej 1,5 m,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni,
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - dla obiektów usług nauki i szkolnictwa wyższego, usług oświaty i wychowania oraz usług sportu i rekreacji – zgodnie z zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

Ponadto dla terenu inwestycji obowiązują również poniższe zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**
 - pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren planowanej inwestycji zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców,
 - na części terenu, położonej wzdłuż ulic: T. Wendy, Św. Piotra, oraz J. Waszyngtona występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców,
 - dopuszcza się realizację terenów zieleni, wewnątrz budynków w postaci oranżerii (ogrodów zimowych), na powierzchni nieprzekraczającej 25% wymaganej powierzchni terenów zieleni,
- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:**
 - brak ustaleń w planie dla terenu planowanej inwestycji.
- **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - brak ustaleń w planie dla terenu planowanej inwestycji.
- **Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**
 - teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń,
 - w rejonie terenu występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej – dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej), w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej,
 - teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie / lotniska cywilnego.

- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:**
 - dojazd od ulicy 19 KD-L 1/2 – Św. Piotra,
 - realizacja zabudowy na terenie wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego; zakres niezbędnych inwestycji drogowych zostanie określony w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji nie drogowej,
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
 - ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - pozostałe zasady obsługi infrastrukturą:
 - zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);
 - odprowadzanie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);
 - odprowadzanie wód opadowych:
 - z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem - dopuszcza się zagospodarowanie wód na terenie;
 - z terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej – zagospodarować w granicach własnych działek, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się, na warunkach określonych przez gestora sieci (które mogą przewidywać konieczność retencji), odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);
 - zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej (konieczna rozbudowa/przebudowa sieci na obszarze objętym planem);
 - zaopatrzenie w ciepło:
 - z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub z innych nieemisyjnych źródeł ciepła;
 - dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła 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 wprowadzenie danego źródła ciepła – źródło będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
 - elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
 - na obszarze objętym planem znajduje się fragment napowietrznej stacji GPZ 110kV/15kV „Gdynia Port” wraz z linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV,
 - w obszarze planu przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV – do planowanej stacji GPZ 110/15 kV poza obszarem objętym planem
 - stacje transformatorowe: - istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji

transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej, - nowoprojektowane – ustala się realizację wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektroenergetyczną projektowanych obiektów budowlanych; ostateczną liczbę, szczegółową lokalizację oraz typ stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;

- telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 6 kondygnacji lub 20,0 m
- gospodarka odpadami: segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej miejsca przeznaczone do gromadzenia odpadów w sposób selektywny powinny mieć powierzchnię umożliwiającą umieszczenie pojemników do selektywnego gromadzenia;
 - na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny.

5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej, przyjęty uchwałą nr XXXI/630/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 maja 2013 r.

- **06 U/MW1 – zabudowa usługowa lub zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań**
 - dz. ew. nr 2539/1 (cz.), 2537 (cz.), 2536 (cz.) z obrębu 0026 Śródmieście,
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie ustala się
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - - do 3 kondygnacji i do 10,0 m,
 - dla obiektów objętych ochroną konserwatorską – wysokość odpowiadająca wysokości istniejących budynków,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

- 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - dla obiektów usług nauki i szkolnictwa wyższego, usług oświaty i wychowania oraz usług sportu i rekreacji – zgodnie z zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- **07 U/MW3 – zabudowa usługowa lub zabudowa wielorodzinna**
 - dz. ew. nr 2250/4, 2549/3, 2550/3, 2548 z obrębu 0026 Śródmieście,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 4,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: w obrębie wyznaczonych linii zabudowy,
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - do 5 kondygnacji i do 22,5 m n.p.m.; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 26,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość co najmniej 1,5 m, a od strony ulic T. Wendy, Św. Piotra, J. Waszyngtona i ciągu pieszo-rowerowego planowanego wzdłuż północnej granicy terenu 07 U/MW3 (poza granicami planu) do 29,5 m n.p.m., pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu 5-tej kondygnacji, na odległość co najmniej 1,5 m,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - dla obiektów usług nauki i szkolnictwa wyższego, usług oświaty i wychowania oraz usług sportu i rekreacji – zgodnie z zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- **08 U/MW3 – zabudowa usługowa lub zabudowa wielorodzinna**
 - dz. ew. nr 3150 (cz.), 2571, 2585, 2584, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595 (cz.), 2605 (cz.), 2588, 2587, 2586, 2580 (cz.), 2579 (cz.), 2573 (cz.) z obrębu 0026 Śródmieście,
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie ustala się,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72, dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - w pierzei ul. Portowej – 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 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

poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,

- w narożniku ulic: Portowej i Św. Piotra – wysokość elewacji frontowej 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję $\pm 1,0$ m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
- w pierzei ul. Św. Piotra – wysokość elewacji frontowej 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję $\pm 1,0$ m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie 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 $\pm 1,0$ m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
- w pierzei ul. S. Żeromskiego – 4 kondygnacje i 15,0 m, dopuszcza się tolerancję $\pm 1,0$ m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 18,0 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 $\pm 1,0$ m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
- w pierzei ul. Św. Wojciecha oraz wewnątrz kwartału zabudowy w obrębie wyznaczonych linii zabudowy – wysokość odpowiadająca wysokości istniejących budynków,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - dla obiektów usług nauki i szkolnictwa wyższego, usług oświaty i wychowania oraz usług sportu i rekreacji – zgodnie z zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- **10 U/MW3 – zabudowa usługowa lub zabudowa wielorodzinna**
 - dz. ew. nr 2615, 2614, 2617 (cz.), 2623/2, 2624/2, 2632/2 (cz.), 2633/2 (cz.), 2637 (cz.), 2638 (cz.), 2631, 2627, 2626, 2625, 2629, 2628, 2620, 2621, 2619, 2618, 2616 z obrębu 0026 Śródmieście,
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie ustala się
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - w pierzei ul. S. Żeromskiego – wysokość elewacji frontowej 4 kondygnacje i 15,0 m, dopuszcza się tolerancję $\pm 1,0$ m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 18,0 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 $\pm 1,0$ m w celu nawiązania wysokością do

poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,

- w pierzei ul. Św. Piotra – 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,
 - w pierzei ulic: J. Waszyngtona i Św. Wojciecha – 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 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,
 - w narożnikach ulic S. Żeromskiego i Św. Wojciecha oraz ulic Św. Wojciecha i J. Waszyngtona – wysokość elewacji frontowej 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 28,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - dla obiektów usług nauki i szkolnictwa wyższego, usług oświaty i wychowania oraz usług sportu i rekreacji – zgodnie z zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- **16 KD-Z 1/2 / KD-Z 2/2 – ulica zbiorcza – ul. J. Waszyngtona**
 - dz. ew. nr 2964 (cz.), 2962 (cz.), 2640 (cz.), 2639, 2630, 2622 (cz.), 2554 (cz.), 2553 (cz.), 2952, 2961 (cz.), 2965, 2966 (cz.) z obrębu 0026 Śródmieście,
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
 - **17 KD-Z 1/2 - ulica zbiorcza – ul. T. Wendy**
 - dz. ew. nr 2540 (cz.), 926 (cz.), 925/2 (cz.), 2549/1, 2539/3, 2537 (cz.), 2538 (cz.) z obrębu 0026 Śródmieście,
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,

- maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **19 KD-L 1/2 – ulica lokalna – ul. św. Piotra**
 - dz. ew. nr 2553 (cz.), 2554 (cz.), 2622 (cz.), 2550/1 (cz.), 2549/2, 2614, 2613 (cz.), 2596 (cz.), 2583, 2582, 2563/2 (cz.) z obrębu 0026 Śródmieście,
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **20 KD-L 1/2 – ulica lokalna – ul. S. Żeromskiego**
 - dz. ew. nr 2596 (cz.), 2613 (cz.), 2597, 2598, 2599, 2610, 2611 (cz.), 2633/1 (cz.), 2632/1, 2624/1, 2623/1, 2617 (cz.) z obrębu 0026 Śródmieście,
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **28 KD-X/ZP – ciąg pieszo – jezdny / zieleń urządzona**
 - dz. ew. nr 2539/2 (cz.) z obrębu 0026 Śródmieście,
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **29 KD-X,ZP – ciąg pieszy, zieleń urządzona**
 - dz. ew. nr 926 (cz.), 2540 (cz.) z obrębu 0026 Śródmieście,
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,

- o maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
- o minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon Mola Rybackiego, przyjęty uchwałą nr XLI/930/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 marca 2010 r.

• **02 U/MW3 – zabudowa usługowa / zabudowa wielorodzinna**

- o dz. ew. nr 2966 (cz.) z obrębu 0026 Śródmieście,
- o maksymalna intensywność zabudowy: 3,5,
- o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
- o maksymalna powierzchnia zabudowy: do 0,75 powierzchni działki budowlanej
- o maksymalna wysokość zabudowy:
 - do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy od strony ulic, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
 - w narożnikach ulic lub przy skrzyżowaniach z głównymi ogólnodostępnymi ciągami pieszymi dopuszcza się usytuowanie dominant architektonicznych o wysokości do 24,0 m, na łącznej powierzchni rzutów do 300 m²,
- o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni
- o minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur.

• **03 U/MW3 – zabudowa usługowa / zabudowa wielorodzinna**

- o dz. ew. nr 2968 (cz.), 2970 (cz.) z obrębu 0026 Śródmieście,
- o maksymalna intensywność zabudowy: 3,5,
- o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
- o maksymalna powierzchnia zabudowy: do 0,75 powierzchni działki budowlanej
- o maksymalna wysokość zabudowy:
 - do 5 kondygnacji i do 18,0 m; dopuszcza się 6-tą kondygnację nadziemną i podwyższenie wysokości zabudowy do 21,0 m pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji na odległość min. 1,5 m, a w stosunku do linii zabudowy od strony ulic, oznaczonych na rysunku planu, na odległość nie mniejszą od wielkości podwyższenia,
 - w narożnikach ulic lub przy skrzyżowaniach z głównymi ogólnodostępnymi ciągami pieszymi dopuszcza się usytuowanie dominant architektonicznych o wysokości do 24,0 m, na łącznej powierzchni rzutów do 300 m²,
- o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%, przy czym za powierzchnię

biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni

- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur.
- **25 KD-D 1/2 – ulica dojazdowa – ul. św. Piotra**
 - dz. ew. nr 2961 (cz.) z obrębu 0026 Śródmieście,
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **31 KD-X – ciąg pieszy**
 - dz. ew. nr 2969 (cz.) z obrębu 0026 Śródmieście,
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

Warszawa, dn. 15.07.2025 r.

Dział analiz Tabelaofert.pl świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, dział analiz Tabelaofert.pl gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego poczynając od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową.

Dział analiz Tabelaofert.pl obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

KONTAKT

Tabelaofert.pl Sp. z o.o

dział analiz

The Park Warsaw

ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3

02-255 Warszawa

✉ trends@tabelaofert.pl

Ewa Palus

☎ +48 508 405 282

✉ ewa.palus@tabelaofert.pl

NIP: 5222895454

KRS: 0000315301

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy

XIV Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy: 851.000,00 PLN

Zarząd:

Prezes: Maciej Dymkowski

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz Tabelaofert.pl Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody Tabelaofert.pl Sp. z o.o. jest zabronione.