

# **UCHWAŁA NR XXXIII/739/09 RADY MIASTA GDYNI z dnia 24 czerwca 2009 ROKU**

## **w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon al. Zwycięstwa i ul. Spółdzielczej.**

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

### **§ 1**

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon al. Zwycięstwa i ul. Spółdzielczej, oznaczony numerem ewidencyjnym 1505, obejmujący obszar o powierzchni 11,72 ha, którego granice przebiegają:

- od zachodu – wzdłuż granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon Drogi Czerwonej – odcinek południowy (wzdłuż linii kolejowych odcinek Gdańsk – Gdynia),
  - od południa – granicą administracyjną Gdyni (na styku z Sopotem),
  - od wschodu – wzdłuż granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon al. Zwycięstwa i ul. Świętopełka,
  - od północy – wzdłuż ul. Spółdzielczej,
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

### **§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 11 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 11 oraz przeznaczenie terenów od 01 do 10 – oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją.

#### **Tereny zabudowy usługowej**

##### **UT – Usługi turystyki**

Usługi hotelarskie, informacji turystycznej, gastronomii

#### **Tereny zieleni i wód**

##### **ZP – Zieleń urządzona**

##### **ZC – Cmentarze**

#### **Tereny komunikacji**

**KD-G j/p – Drogi i ulice główne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

**KD-L j/p – Drogi i ulice lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

---

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

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

## **KK – Tereny urzędzeń transportu kolejowego**

### **Tereny infrastruktury technicznej**

#### **K – Tereny urzędzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**

#### **E – Tereny urzędzeń elektroenergetycznych**

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

3. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, ograniczony jest zapisami (określającymi funkcje wyłączone), zawartymi w karcie danego terenu w § 12 ust. 2.

### **§ 3**

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

- 1) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do sąsiedztwa – w zakresie linii zabudowy i formy architektury;
- 2) wykorzystanie walorów krajobrazowych, ochrona panoram widocznych z ciągów widokowych oznaczonych na obszarze objętym planem;
- 3) tworzenie warunków publicznej aktywności, kształtowanie przestrzeni z uwzględnieniem tradycji miejsca.

### **§ 4**

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

- 1) na obszarze objętym planem występuje grupowy pomnik przyrody – złożony z 10 okazów dębów szypułkowych i 1 dębu bezszypułkowego, rosnących w rejonie cmentarza w Kolibkach – uchwała Rady Miasta Gdyni nr XXVII/963/2001 z dnia 28 lutego 2001 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody;
- 2) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa i szpalery drzew znajdujące się przy al. Zwycięstwa – oznaczone na rysunku planu.

2. Szczegółowe zasady ochrony elementów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

### **§ 5**

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki w Gdyni, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1004 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 849 z dnia 11 maja 1982 r.), z wyznaczonymi strefami ochrony:
  - a) strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej – obejmuje obszar szczególnie wartościowy – do bezwzględnej zachowania;
  - b) strefa „K” ochrony krajobrazu – obejmuje obszar krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym.

### **§ 6**

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące elementy zagospodarowania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem ustalono:
  - a) system ciągów pieszych przebiegających wzdłuż ulic, powiązanych z ciągami pieszymi na terenach sąsiednich;
  - b) ścieżki rowerowe przebiegające wzdłuż al. Zwycięstwa i ul. Spółdzielczej, powiązane ze ścieżkami rowerowymi w ul. Bernadowskiej;

- c) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
  - d) w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
    - stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych,
    - stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:
- 1) zasady ogólne:
    - a) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku,
    - b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy,
    - c) konstrukcja szyldu nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku,
    - d) zewnętrzna krawędź konstrukcji reklamy nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy konstrukcja reklamy sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod konstrukcją,
    - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam,
    - f) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
  - 2) zasady szczegółowe:
    - a) tereny zabudowy usługowej:
      - dopuszcza się lokalizację reklam na budynku w miejscach i w sposób określony w projekcie budowlanym,
      - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących;
    - b) tereny komunikacji:
      - nie dopuszcza się lokalizacji szyldów i reklam,
    - c) tereny zieleni:
      - nie dopuszcza się lokalizacji szyldów i reklam.
3. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów, położonych na obszarze objętym planem, zawarto w tych terenów w § 12 ust. 2.

## § 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach poszczególnych terenów w § 12 ust. 2.

## § 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obszar objęty planem graniczy z pasem ochronnym brzegu morskiego. Na rysunku planu wskazano granice pasa ochronnego zgodnie z zarządzeniem nr 18 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 grudnia 2004 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta Gdyni;

- 2) na obszarze objętym planem znajduje się teren zamknięty, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Na rysunku planu wskazano granice terenu zamkniętego.

## § 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym planem, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 12 ust. 2.

## § 10

1. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i inne regulacje:
  - 1) układ drogowy w obszarze planu stanowią: al. Zwycięstwa (ulica główna) i ul. Spółdzielcza (ulica lokalna);
  - 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
    - a) przebudowa skrzyżowania al. Zwycięstwa 09 KD-G 2/2 z ul. Spółdzielczą 10 KD-1/2;
    - b) rozbudowa ul. Spółdzielczej 10 KD-L 1/2 – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem w rejonie wiaduktu kolejowego (wraz z poszerzeniem wiaduktu zlokalizowanego ponad jezdnią);
    - c) rozbudowa sieci ścieżek rowerowych;
  - 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;
  - 4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:
    - a) dla hoteli i pensjonatów:
      - min. 2 miejsca postojowe na 3 pokoje,
      - oraz min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;
    - b) dla pozostałych usług:
      - min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
      - oraz min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione.
2. Zasady obsługi oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
  - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej (poprzez lokalne przepompownie ścieków) – konieczna budowa sieci i przepompowni;
  - 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych dróg – odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej (po jej przebudowie), do wód powierzchniowych (do potoku Kolibkowskiego, potoku Swelina) lub do rowu odwadniającego;
    - b) na kanałach, kolektorach i rowach odprowadzających ścieki deszczowe do cieków należy zastosować urządzenia podczyszczające oraz retencyjne i opóźniające przepływ;
    - c) wody opadowe z terenów zabudowy należy odprowadzać na tereny zieleni lub retencjonować w granicach własnej działki;
  - 4) elektroenergetyka:
    - a) z sieci elektroenergetycznej poprzez stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu; ostateczna liczba, szczegółowe lokalizacje, powierzchnie terenów oraz typy stacji transformatorowych zostaną ustalone stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
  - 5) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło: z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
  - 7) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej; nie dopuszcza się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
  - 8) gospodarka odpadami: selekcyjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku;
  - 9) inne zasady:

- a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych lub wydzielonych pasów technicznych, równoległe do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

## § 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, jeżeli zostały ustalone, określono w kartach tych terenów w § 12 ust. 2.

## § 12

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”.
  - 1) **Intensywność zabudowy** – jest to wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej; przy czym za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego terenu.
  - 2) **Wysokość zabudowy** – podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego, zewnętrznego, pionowego gabarytu projektowanych budynków:
    - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; przy czym za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego, a budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
    - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków.
  - 3) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone planem nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i wykusy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m.
  - 4) **Powierzchnia biologicznie czynna** – to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>.
  - 5) **Ochrona zachowawcza drzew** – to zachowanie wskazanych na rysunku planu drzew lub grup drzew, zapewnienie im właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy na terenach publicznych - kontynuacja dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji.
  - 6) **Powierzchnia zabudowy** dopuszczona na danej działce budowlanej określona jest wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej.
  - 7) **Wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej drogi wewnętrznej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.
  - 8) **Stawka procentowa** – jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - 9) **Dach płaski** – dach o spadku do 10°, wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką.
2. Karty terenów:

## KARTA TERENU

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1505

- 1) NUMER TERENU **01** 2) POWIERZCHNIA 0,64 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
**UT – USŁUGI TURYSTYKI**
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) teren wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) teren znajduje się w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu – w obszarze krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
  - b) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - c) rodzaj dachu – płaski; dopuszcza się dach dwu lub czterospadowy – kąt nachylenia połaci 45°+/-2°;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczających ulicy 09 KD-G, 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających ulicy 10 KD-L, 10,0 m od linii rozgraniczających terenu kolejowego;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 400 m<sup>2</sup>;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy, przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
  - g) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia;
  - h) wprowadzane formy roślinne należy dostosować do miejscowych warunków środowiska oraz warunków otaczającego krajobrazu;
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
  - j) ustala się teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownia ścieków) oznaczony symbolem K na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia;
  - k) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m<sup>2</sup>; powierzchnia nie dotyczy terenów i obiektów infrastruktury technicznej.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) dojazd – od ulicy 10 KD-L (ul. Spółdzielcza);
  - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
  - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

## KARTA TERENU

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1505

- 1) NUMER TERENU **02** 2) POWIERZCHNIA 1,79 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
**ZP,ZC – ZIELEŃ URZĄDZONA, CMĘTARZE**
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - a) na terenie znajdują się drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
  - b) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren znajduje się w granicach zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki wpisanego do rejestru zabytków z wyznaczonymi strefami ochrony:
- strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej – obszar szczególnie wartościowy – do bezwzględnego zachowania, w strefie znajduje się historyczny cmentarz rzymskokatolicki oraz odtworzony zarys fundamentów kościoła pw. św. Józefa,
  - strefa „K” ochrony krajobrazu – obszar krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym;
- obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.
- 6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem odtworzenia Kościoła p.w. św. Józefa w Kolibkach; zarys fundamentów kościoła wskazano na rysunku planu; dopuszcza się obiekty małej architektury;
- b) odtworzenie Kościoła należy poprzedzić realizacją tunelu lub kładki pieszej, łączącej teren 02 ZP,ZC z terenem położonym poza pasem drogowym al. Zwycięstwa; orientacyjne lokalizacje tuneli lub kładek wskazano na rysunku planu;
- c) wprowadzane formy roślinne należy dostosować do miejscowych warunków środowiska oraz warunków otaczającego krajobrazu;
- d) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 09 KD-G (al. Zwycięstwa);
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 11) **INNE ZAPISY**
- a) w granicach terenu znajduje się krzyż upamiętniający istnienie kościoła pw. św. Józefa w Kolibkach.

#### **KARTA TERENU**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1505**

- |                 |           |                 |         |
|-----------------|-----------|-----------------|---------|
| 1) NUMER TERENU | <b>03</b> | 2) POWIERZCHNIA | 0,27 ha |
|                 | <b>04</b> |                 | 0,10 ha |
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA**
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU** – nie ustala się.
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) teren znajduje się w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu – w obszarze krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.
- 6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) zakaz zabudowy, dopuszcza się obiekty małej architektury;
- b) przez teren 03 ZP, od al. Zwycięstwa, należy zapewnić dojazd służb komunalnych do terenu urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, zlokalizowanego poza obszarem planu na działce nr 44/1;
- c) wprowadzane formy roślinne należy dostosować do miejscowych warunków środowiska oraz warunków otaczającego krajobrazu;
- d) na terenie 03 ZP należy przeprowadzić ciąg pieszy i ścieżkę rowerową, w powiązaniu z ciągami w terenach sąsiednich, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
- e) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.
- 11) **INNE ZAPISY**

- a) na terenie 03 ZP zaleca się przeprowadzić ciąg pieszy, w powiązaniu z ciągami pieszymi w terenach sąsiednich, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu.

#### KARTA TERENU

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1505

- |                 |           |                 |         |
|-----------------|-----------|-----------------|---------|
| 1) NUMER TERENU | <b>05</b> | 2) POWIERZCHNIA | 0,02 ha |
|                 | <b>06</b> |                 | 0,03 ha |
|                 | <b>07</b> |                 | 0,18 ha |
|                 | <b>08</b> |                 | 0,01 ha |
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KK – TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO**
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren znajduje się w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu – w obszarze krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy;
- b) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

##### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1505

- |                 |           |                 |         |
|-----------------|-----------|-----------------|---------|
| 1) NUMER TERENU | <b>09</b> | 2) POWIERZCHNIA | 4,25 ha |
|-----------------|-----------|-----------------|---------|
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KD-G 2/2 - DROGI I ULICE GŁÓWNE – al. Zwycięstwa**
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) obejmuje się ochroną zachowawczą drzewa oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem dopuszczenia niezbędnych cięć umożliwiających regulację przekroju pasa drogowego, uzasadnioną wymogami bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- b) ustala się niezbędne ograniczenie wysokości drzew wzdłuż al. Zwycięstwa, w strefach ekspozycji Zatoki Gdańskiej z określonych na rysunku planu ciągów widokowych – poprzez cięcia korekcyjne, wymianę drzewostanu oraz właściwy dobór lokalizacji i gatunków drzew dla nowych nasadzeń, dokonany w oparciu o analizy widoczności.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren znajduje się w granicach zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki wpisanego do rejestru zabytków z wyznaczonymi strefami ochrony:
- strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej – obszar szczególnie wartościowy – do bezwzględnego zachowania,
  - strefa „K” ochrony krajobrazu – obszar krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym;
- obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- a) zgodnie z rysunkiem planu;
- b) w przekroju ulicy:
- dwie jezdnie o szer. min. 7,0 m każda,
  - przynajmniej jednostronny chodnik,
  - ścieżka rowerowa o przebiegu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) obsługa infrastrukturą wg § 10 ust. 2.



- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY
  - a) zaleca się realizację tuneli lub kładek pieszych, łączących teren 02 ZP,ZC z terenami położonymi po obu stronach ulicy 09 KD G (al. Zwycięstwa) – orientacyjne lokalizacje wskazano na rysunku planu;
  - b) w przypadkach kolizji przebiegu al. Zwycięstwa z przepływającymi ciekami wodnymi należy zastosować rozwiązania zapewniające możliwość przejść dla drobnych zwierząt wzdłuż koryt;
  - c) od al. Zwycięstwa, przez teren 03 ZP, należy zapewnić dojazd służb komunalnych do terenu urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, zlokalizowanego poza obszarem planu na działce nr 44/1;
  - d) w pasie drogi należy wprowadzić zieleń dostosowaną do miejscowych warunków środowiska oraz warunków otaczającego krajobrazu, na podstawie projektu zieleni.

#### **KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1505**

- 1) NUMER TERENU **10** 2) POWIERZCHNIA 0,16 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU  
**KD-L 1/2 - DROGI I ULICE LOKALNE – ul. Spółdzielcza**
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
  - a) teren znajduje się w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu – w obszarze krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
  - a) zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) w przekroju ulicy:
    - przynajmniej jednostronny chodnik,
    - ścieżka rowerowa o przebiegu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
  - a) ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa) oznaczony symbolem E na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2 pkt 4;
  - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

#### **KARTA TERENU**

##### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1505**

- 1) NUMER TERENU **11** 2) POWIERZCHNIA 4,27 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU - **TEREN ZAMKNIĘTY – teren kolejowy**

#### **§ 13**

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon al. Zwycięstwa i ul. Spółdzielczej, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia identyfikacyjne określające przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) ścieżki rowerowe,
- 6) ciągi piesze,
- 7) pojedyncze drzewa objęte ochroną zachowawczą,
- 8) tereny wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni,
- 9) korytarze widokowe.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

#### **§ 14**

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

#### **§ 15**

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

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

#### **§ 16**

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

***Wiceprzewodnicząca Rady Miasta Gdyni***

***Joanna Zielińska***

## UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon al. Zwycięstwa i ul. Spółdzielczej** został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Zgodnie z art. 17 ustawy, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**

- Rada Miasta Gdyni w dniu 25 czerwca 2008 r. podjęła uchwałę nr XXI/508/08 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon al. Zwycięstwa i ul. Spółdzielczej,
- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia 2009 r. do 13 maja 2009 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 5 maja 2009 r.,
- w ustawowym terminie wpłynęła 1 uwaga do wykładanego projektu planu; Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 9 czerwca 2009 r. rozpatrzył wniesioną uwagę i nie uwzględnił jej.

Ustalenia projektu planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni zatwierdzonym uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r.

Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium przewiduje:

- 1) w zakresie struktury funkcjonalnej – przeznaczenia terenów:
  - *tereny cmentarzy* (pomiędzy jezdniami al. Zwycięstwa),
  - *tereny zieleni krajobrazowo - ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp. - PBC min. 90%* (północny fragment planu).
- 2) w zakresie komunikacji:
  - *drogi główne - klasy G 2/2* (al. Zwycięstwa),
  - *ważniejsze drogi lokalne - klasy L* (ul. Spółdzielcza),
  - *ważniejsze lokalne trasy i ścieżki rowerowe* (wzdłuż al. Zwycięstwa),
  - *linie kolejowe.*

W obszarze objętym planem znajduje się część *obszaru wpisanego do rejestru zabytków* (zespół dworsko-krajobrazowy Kolibki) oraz *strefa ochrony krajobrazu w/w obszarze.*

W obszarze objętym planem znajduje się pomnik przyrody – grupa drzew objęta ochroną na podstawie uchwały Rady Miasta.

**W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon al. Zwycięstwa i ul. Spółdzielczej do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.**

## **Załącznik nr 2**

**do uchwały nr XXXIII/739/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 czerwca 2009 r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon al. Zwycięstwa i ul. Spółdzielczej**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon al. Zwycięstwa i ul. Spółdzielczej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia 2009 r. do 13 maja 2009 r. Do projektu planu miejscowego została złożona w ustawowym terminie (tj. do dnia 27 maja 2009 r.) jedna uwaga.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 10926/09/V/U z dnia 9 czerwca 2009 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu i nie uwzględnił jej.

2. Odrzuca się uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon al. Zwycięstwa i ul. Spółdzielczej, wniesioną przez Jerzego Spychałę pismem z dn. 25 maja 2009 r. (data wpływu 26.05.2009 r.).
3. Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Jerzy Spychała wniósł o rozszerzenie ustaleń planu dla terenu 01 UT tak, by mogła tam powstać myjnia samochodowa. Swój wniosek uzasadnił głównie tym, że w rejonie dzielnic: Orłowa, Redłowa, Wielkiego Kacka, Małego Kacka, Wzgórza Maksymiliana, Śródmieścia, Kamiennej Góry i Działek Leśnych nie ma żadnej samoobsługowej myjni samochodowej.

Teren oznaczony symbolem 01 UT, o powierzchni 0,64 ha, stanowiący własność Gminy Gdynia, przeznaczony został w projekcie planu pod usługi turystyki. Ze względu na kształt terenu i brak możliwości dojazdu do jego południowej części, znaczna powierzchnia terenu została wyłączona z zabudowy i przeznaczona do zagospodarowania w formie zieleni towarzyszącej usługom turystyki.

Proponowane w uwadze zagospodarowanie nie gwarantuje wykorzystania potencjalnych walorów terenu. Teren 01 UT powinien być przeznaczony pod inwestycję, która obejmie całościowym przedsięwzięciem również teren przeznaczony do zagospodarowania w formie zieleni, lub jego część. Zgodnie z ustaleniami projektu planu może być to np. motel lub hotel z dużą restauracją, ogrodem letnim i z zagospodarowanym terenem zieleni.

*Wiceprzewodnicząca Rady Miasta Gdyni*

*Joanna Zielińska*

Załącznik nr 3

**do uchwały nr XXXIII/739/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 czerwca 2009 r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon al. Zwycięstwa i ul. Spółdzielczej.**

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

1. Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon al. Zwycięstwa i ul. Spółdzielczej, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) inwestycje w zakresie budowy i rozbudowy układu komunikacyjnego:
    - a) przebudowa skrzyżowania al. Zwycięstwa z ul. Spółdzielczą,
    - b) rozbudowa ul. Spółdzielczej,
    - c) rozbudowa sieci ścieżek rowerowych;
  - 2) inwestycje w zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej:
    - a) budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) przebudowa sieci kanalizacji deszczowej oraz budowa urządzeń podczyszczających i opóźniających przepływ wód opadowych i roztopowych.
3. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.
4. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

*Wiceprzewodnicząca Rady Miasta Gdyni*

*Joanna Zielińska*