

**UCHWAŁA NR XXII/548/16**  
**RADY MIASTA GDYNI**  
**z dnia 22 czerwca 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

**§ 1**

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXVIII/799/14 z dnia 15 stycznia 2014 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XI/190/15 z dnia 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, uchwalonego uchwałą nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 19 kwietnia 2007 r. Nr 63 poz. 910). Zmiana oznaczona jest numerem ewidencyjnym 1503z2 i obejmuje obszar o powierzchni 11,10 ha, którego granice obejmują tereny oznaczone w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, symbolami: 010 UT,MW2, 011 UT,MW2, 020 MN2,MW1,MP, 021 MN2,MW1,MP, 024 UT,MN1,MW1 (poprzednie oznaczenie 024 UT/MN1,MW1), 025 UT,MN1,MW1, 026 UT,MN1,MW1, 027 UT,UK/MW2 i 063.1 ZP (poprzednie oznaczenie 027 UT,UK), 044 MW1,MP, 045 MW1,U (poprzednie oznaczenie 045 MW1,MP), 046 MW1,U (poprzednie oznaczenie 046 MW1,MP), 059 ZP (poprzednie oznaczenie 059 ZP,US), 061 US,UT (poprzednie oznaczenie 061 ZP,US), 062 ZP, 084 KD-L 1/2, 085 KD-D 1/2, 086 KD-D 1/2, 095 KD-D 1/2, 107 KD-D 1/2 (poprzednie oznaczenie 107 KD-X) – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Do części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 ust. 1 dotychczasowa definicja zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań (MW1) otrzymuje brzmienie:

„MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 lub do 8 mieszkań

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 4 lub do 8 mieszkań (zgodnie z zapisami w kartach terenów). W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.”;

2) w § 5 w ust. 1, w punkcie 4, w lit. b, w tiret pierwsze, dodaje się cyfry lvi i lvii w brzmieniu:

„lvi) dawny dom młynarza, ul. Spacerowa 14,

lvii) budynek mieszkalny, ul. Orłowska 17.”;

3) w § 12 w ust. 1 do definicji wysokości zabudowy dodaje się lit. c i d w brzmieniu:

„c) wysokość wyrażona w metrach od poziomu ulicy, to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od poziomu przyległej ulicy tj. od rzędnej najbliższej położonego krawężnika, a w przypadku jego braku od rzędnej najbliższej położonej nawierzchni ulicy; spełnienie wymagań należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na elewacji frontowej linię przekroju terenu na wysokości krawężnika lub nawierzchni ulicy; budynek nie powinien przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;

d) wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza, to wysokość bezwzględna (rzędna) kalenicy, punktu zbiegu połączy dachowych, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub atyki, wyrażona względem średniego poziomu morza, oznaczana skrótem n.p.m.; budynek nie powinien przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu.”;

4) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 010 UT,MW2 otrzymuje brzmienie:

**„KARTA TERENU**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU - **010** 2) POWIERZCHNIA - 0,36 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**UT,MW2 – USŁUGI TURYSTYKI, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- c) teren sąsiaduje z obszarem należącym do systemu Natura 2000 – pod nazwą Klify i Rify Kamienne Orłowa, kod obszaru PLH220105, będącym obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty (OZW).

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w granicach II i III strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;
- b) na terenie 010 UT,MW2 znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt. 4 - grupa B - obiekty o walorach kulturowych:  
- pensjonat "Biały Dwór", ul. Przebendowskich 3.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,50;
- b) szerokość elewacji frontowej – do 25,5 m;
- c) szerokość elewacji bocznej – do 15,0 m;
- d) wysokość zabudowy i rodzaj dachu:  
- do 3 kondygnacji nadziemnych i wysokość do 11,0 m,  
- poziom posadzki parteru dla nowoprojektowanych budynków nie wyżej niż 1,5 m od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 11,5 m od linii rozgraniczającej drogi 083 KD-L 1/2, 5,2 m od linii rozgraniczającej terenu 009 MN2,MW1,MP, 7,1 m od linii rozgraniczającej terenu 011 UT,MW2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 pow. działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej;
- h) dopuszcza się realizację części podziemnej łączącej część nadziemną odtworzonego „Białego Dworu” z nową zabudową;
- i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
- j) na terenie 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 Wejherowie), w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 ppkt b;
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 500 m<sup>2</sup>;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.

#### 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego, będącego częścią pasa nadbrzeżnego. Na rysunku planu wskazano granice pasa technicznego zgodnie z zarządzeniem nr 5 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 1 marca 2005 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Miasta Gdyni. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej. Obszar pasa technicznego w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Obowiązują zakazy określone w art. 40 ust. 1, pkt 3 oraz art. 88l ust.1 ustawy – Prawo wodne. W obszarze pasa technicznego należy zapewnić dostęp służbom właściwego terytorialnie organu administracji morskiej;

b) część terenów (oznaczona na rysunku planu) stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

#### 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic – 083 KD-L 1/2 – ul. Przebendowskich;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.

#### 10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

#### 11) INNE ZAPISY

a) nie ustala się.”;

5) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 011 UT,MW2 otrzymuje brzmienie:

#### **„KARTA TERENU**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU - **011**

2) POWIERZCHNIA - 0,52 ha

#### 3) PRZEZNACZENIE TERENU

#### **UT,MW2 – USŁUGI TURYSTYKI, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**

#### 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

c) teren sąsiaduje z obszarem należącym do systemu Natura 2000 – pod nazwą Klify i Rafy Kamienne Orłowa, kod obszaru PLH220105, będącym obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty (OZW).

#### 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach II i III strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;

b) południowy skraj terenu położony jest w granicach „zespołu dworsko – krajobrazowego Kolibki” wpisanego do rejestru zabytków - obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt. 1.

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

a) intensywność zabudowy – maksymalnie jak w stanie istniejącym w momencie wejścia w życie planu;

b) szerokość elewacji frontowej i bocznej – maksymalnie jak w stanie istniejącym w momencie wejścia w życie planu;

c) wysokość zabudowy i rodzaj dachu – do 3 kondygnacji nadziemnych i wysokość do 11,0 m pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku); dopuszcza się adaptację zabudowy istniejącej w momencie wejścia w życie planu; poziom

posadzki parteru dla nowoprojektowanych budynków nie wyżej niż 1,5 m od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej;

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 010 UT,MW2, 4,9 m od linii rozgraniczającej terenu 009 MN2,MW1,MP oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie jak w stanie istniejącym w momencie wejścia w życie planu;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej;
- g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
- h) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej, dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej, w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

#### 7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- b) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 ppkt b;
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5 000 m<sup>2</sup>;
- d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.

#### 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego, będącego częścią pasa nadbrzeżnego. Na rysunku planu wskazano granice pasa technicznego zgodnie z zarządzeniem nr 5 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 1 marca 2005 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Miasta Gdyni. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej. Obszar pasa technicznego w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Obowiązują zakazy określone w art. 40 ust. 1, pkt 3 oraz art. 88l ust.1 ustawy – Prawo wodne. W obszarze pasa technicznego należy zapewnić dostęp służbom właściwego terytorialnie organu administracji morskiej;
- b) część terenu (oznaczona na rysunku planu) stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4.

#### 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od ulic – 084 KD-L 1/2 i 085 KD-D 1/2 – ul. Świętopełka i ul. Balladyny;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.

10) STAWKA PROCENTOWA – 30%, z wyjątkiem terenów własności gminy dla których ustala się – 0%.

#### 11) INNE ZAPISY

- a) nie ustala się.”;

6) w § 12 w ust. 2 po dotychczasowej karcie terenu nr 016 U,MN2,MW1 dodaje się kartę terenów nr 017-019 MN2,MW1,MP (ustalenia dla terenów nr 017-019 MN2,MW1,MP pozostają bez zmian) w brzmieniu:

#### „KARTA TERENU

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503

1) NUMER TERENU	- 017	2) POWIERZCHNIA	- 0,24 ha
	- 018		- 0,91 ha
	- 019		- 2,40 ha

#### 3) PRZEZNACZENIE TERENU

**MN2,MW1,MP – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNymi**

**Dopuszcza się lokalizację usług we wskazanych na rysunku planu strefach dopuszczalnej lokalizacji usług**

a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna.

**4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren 017 MN2,MW1,MP zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, pozostałe tereny zaliczają się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

b) teren 017 MN2,MW1,MP znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 6;

c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

d) ochrona zachowawcza przyulicznych zadrzewień;

e) ochrona zachowawcza zieleni służącej umocnieniu skarp.

**5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**

a) tereny położone są w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;

b) na terenie 019 MN2,MW1,MP znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 - grupa A - obiekty o wysokich walorach kulturowych:

- dom mieszkalny, ul. Popiela 13,
- dom mieszkalny, ul. Światowida 7,
- dom mieszkalny, ul. Światowida 17;

c) na terenach 017 MN2,MW1,MP, 018 MN2,MW1,MP, 019 MN2,MW1,MP, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 - grupa B - obiekty o walorach kulturowych:

- dom mieszkalny, ul. Perkuna 6,
- dom mieszkalny, ul. Perkuna 10,
- dom mieszkalny, ul. Popiela 17,
- willa „w ogrodzie”, ul. Przebendowskich 20,
- willa, ul. Przebendowskich 24,
- dom mieszkalny, ul. Przebendowskich 26,
- dom mieszkalny, ul. Światowida 22;

d) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską (obiekty grupy A i B) – budynki te zostały oznaczone na rysunku planu.

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

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,50,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – do 0,60,
- dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – do 0,60,
- dla zabudowy jednorodzinnej z pokojami gościnnymi – do 0,60,
- dla zabudowy w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – do 0,60,
- dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 0,60;

- b) wysokość zabudowy i rodzaj dachu – do 2 kondygnacji nadziemnych i wysokość do 10,0 m, dach płaski; dopuszcza się 3 kondygnację nadziemną i wysokość do 11,0 m pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku); do 2 kondygnacji nadziemnych + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowymi i wysokość do 11,0 m, dach stromy o nachyleniu połąci 30° – 40°; poziom posadzki parteru dla nowoprojektowanych budynków nie wyżej niż 1,5 m od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- dla terenu 017 MN2,MW1,MP – 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających ulic 083 KD-L 1/2, 093 KD-D 1/2 i al. Zwycięstwa,
  - dla terenu 018 MN2,MW1,MP – 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 086 KD-D 1/2, 092 KD-D 1/2, 093 KD-D 1/2 oraz terenu 079 E,
  - dla terenu 019 MN2,MW1,MP – 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających ulic 083 KD-L 1/2, 086 KD-D 1/2, 093 KD-D 1/2 i 094 KD-D 1/2;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 pow. działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
- i) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Jednostką Wojskową Nr 4934 Wejherowo w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 ppkt b;
- b) min. powierzchnia działek budowlanych powstających w wyniku wtórnego podziału istniejących działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż wyżej określone istniejących w momencie wejścia w życie planu (dotyczy to również działek istniejących, których powierzchnia ulegnie zmniejszeniu wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne).
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) nie ustala się.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ**
- a) dojazd od ulic:
- do terenu 017 MN2,MW1,MP – 083 KD-L 1/2 – ul. Przebendowskich i 093 KD-D 1/2 – ul. Światowida,
  - do terenu 018 MN2,MW1,MP – 086 KD-D 1/2 – ul. Popiela, ul. Króla Jana III i 093 KD-D 1/2 – Światowida,
  - do terenu 019 MN2,MW1,MP – 083 KD-L 1/2 – ul. Przebendowskich, 086 KD-D 1/2 – ul. Popiela, ul. Króla Jana III, 094 KD-D 1/2 – ul. Perkuna i 093 KD-D 1/2 – Światowida;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 0%.**

11) INNE ZAPISY

a) nie ustala się.”;

7) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenów nr 017-023 MN2,MW1,MP otrzymuje brzmienie:

**„KARTA TERENU**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU - **020** 2) POWIERZCHNIA - 1,70 ha  
- **021** - 1,08 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**MN2,MW1,MP – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNymi**

**Dopuszcza się lokalizację usług we wskazanych na rysunku planu strefach dopuszczalnej lokalizacji usług**

a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna w budynkach powyżej 4 mieszkań.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

c) zachować przyuliczne zadrzewienia.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) tereny położone są w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;

b) na terenie 020 MN2,MW1,MP znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 891 z dnia 21.10.1983 r – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 2 oraz zasady określone w § 5 ust.1 pkt 4:  
- willa „Gryf” wraz z działką, ul. Przemysława 6;

c) na terenach znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 - grupa B - obiekty o walorach kulturowych:

- dom mieszkalny, ul. Perkuna 7,

- willa, ul. Perkuna 9,

- dom mieszkalny, ul. Perkuna 11,

- dom mieszkalny, ul. Perkuna 13,

- willa, ul. Przemysława 4;

d) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską (obiekty grupy A i B) – budynki te zostały oznaczone na rysunku planu.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,50,

- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – do 0,60,

- dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – do 0,60,

- dla zabudowy jednorodzinnej z pokojami gościnnymi – do 0,60,

- dla zabudowy w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – do 0,60,

- dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 0,60;

b) wysokość zabudowy i rodzaj dachu – do 2 kondygnacji nadziemnych i wysokość do 10,0 m, dach płaski; dopuszcza się 3 kondygnację nadziemną i wysokość do 11,0 m pod warunkiem

realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku); do 2 kondygnacji nadziemnych + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowymi i wysokość do 11,0 m, dach stromy o nachyleniu połaci 30° – 40°; poziom posadzki parteru dla nowoprojektowanych budynków nie wyżej niż 1,5 m od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu 020 MN2,MW1,MP – 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających ulic 083 KD-L 1/2, 086 KD-D 1/2, 094 KD-D 1/2 i 095 KD-D 1/2,
- dla terenu 021 MN2,MW1,MP – 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających ulic 083 KD-L 1/2, 086 KD-D 1/2, 095 KD-D 1/2 i 096 KD-D 1/2;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 pow. działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

#### 7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;

b) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 ppkt b);

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;

d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż wyżej określone istniejących w momencie wejścia w życie planu (dotyczy to również działek istniejących, których powierzchnia ulegnie zmniejszeniu wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne);

e) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.

#### 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) nie ustala się.

#### 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic:

- do terenu 020 MN2,MW1,MP – 083 KD-L 1/2 – ul. Przebendowskich, 086 KD-D 1/2 – ul. Popieła, ul. Króla Jana III, 094 KD-D 1/2 – ul. Perkuna i 095 KD-D 1/2 – ul. Przemysława,
- do terenu 021 MN2,MW1,MP – 083 KD-L 1/2 – ul. Przebendowskich, 086 KD-D 1/2 – ul. Popieła, ul. Króla Jana III, 095 KD-D 1/2 – ul. Przemysława i 096 KD-D 1/2 – ul. Mestwina;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.

10) STAWKA PROCENTOWA – 30%, z wyjątkiem terenów własności gminy dla których ustala się – 0%.

#### 11) INNE ZAPISY

a) nie ustala się.”;



- 8) w § 12 w ust. 2 po dotychczasowej karcie terenu nr 017-023 MN2,MW1,MP dodaje się kartę terenów nr 022-023 MN2,MW1,MP (ustalenia dla terenów nr 022-023 MN2,MW1,MP pozostają bez zmian) w brzmieniu:

**„KARTA TERENU**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

- |                 |       |                 |           |
|-----------------|-------|-----------------|-----------|
| 1) NUMER TERENU | - 022 | 2) POWIERZCHNIA | - 1,10 ha |
|                 | - 023 |                 | - 0,53 ha |

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**MN2,MW1,MP – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNymi**

**Dopuszcza się lokalizację usług we wskazanych na rysunku planu strefach dopuszczalnej lokalizacji usług**

- a) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu tereny zaliczają się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- c) ochrona zachowawcza przyulicznych zadrzewień;
- d) ochrona zachowawcza zieleni służącej umocnieniu skarp.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) tereny położone są w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;
- b) na terenie 022 MN2,MW1,MP znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 - grupa A - obiekty o wysokich walorach kulturowych:  
- dom mieszkalny, ul. Zegarskiego 8;
- c) na terenie 022 MN2,MW1,MP znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 - grupa B - obiekty o walorach kulturowych:  
- dom mieszkalny, ul. Zegarskiego 4,  
- dom mieszkalny, ul. Zegarskiego 10;
- d) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską (obiekty grupy A i B) – budynki te zostały oznaczone na rysunku planu.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – do 0,50,
  - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – do 0,60,
  - dla zabudowy wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań – do 0,60,
  - dla zabudowy jednorodzinnej z pokojami gościnnymi – do 0,60,
  - dla zabudowy w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – do 0,60,
  - dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 0,60;
- b) wysokość zabudowy i rodzaj dachu – do 2 kondygnacji nadziemnych i wysokość do 10,0 m, dach płaski; dopuszcza się 3 kondygnację nadziemną i wysokość do 11,0 m pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych

wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku); do 2 kondygnacji nadziemnych + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowymi i wysokość do 11,0 m, dach stromy o nachyleniu połąci 30° – 40°; poziom posadzki parteru dla nowoprojektowanych budynków nie wyżej niż 1,5 m od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu 022 MN2,MW1,MP – 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających ulic 083 KD-L 1/2, 086 KD-D 1/2, 096 KD-D 1/2 i 097 KD-D 1/2,
- dla terenu 023 MN2,MW1,MP – 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 083 KD-L 1/2, 086 KD-D 1/2 i 097 KD-D 1/2;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 pow. działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;

i) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Jednostką Wojskową Nr 4934 Wejherowo w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.

#### 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 ppkt b);

b) min. powierzchnia działek budowlanych powstających w wyniku wtórnego podziału istniejących działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;

c) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż wyżej określone istniejących w momencie wejścia w życie planu (dotyczy to również działek istniejących, których powierzchnia ulegnie zmniejszeniu wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne).

#### 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

#### 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic:

- do terenu 022 MN2,MW1,MP – 083 KD-L 1/2 – ul. Przebendowskich, 086 KD-D 1/2 – ul. Popieła, ul. Króla Jana III, 096 KD-D 1/2 – ul. Mestwina i 097 KD-D 1/2 – ul. Zegarskiego,
- do terenu 023 MN2,MW1,MP – 083 KD-L 1/2 – ul. Przebendowskich i 097 KD-D 1/2 – ul. Zegarskiego;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2);

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.

#### 10) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

#### 11) INNE ZAPISY

a) nie ustala się.”;

9) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 024 UT/MN1,MW1 otrzymuje brzmienie:

#### „KARTA TERENU

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503

1) NUMER TERENU - 024

2) POWIERZCHNIA - 0,28 ha

### 3) PRZEZNACZENIE TERENU

**UT,MN1,MW1 – USŁUGI TURYSTYKI, ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ**

### 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

### 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;
- b) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy).

### 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,70;
- b) szerokość elewacji frontowej – do 60 % szerokości frontu działki, lecz nie więcej niż 18,0 m;
- c) wysokość zabudowy i rodzaj dachu – do 3 kondygnacji nadziemnych i wysokości do 11,0 m pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku); poziom posadzki parteru dla nowoprojektowanych budynków nie wyżej niż 1,5 m od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 083 KD-L 1/2 i 098 KD-D 1/2;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 pow. działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej;
- g) budynki mieszkalne muszą być realizowane jako wolno stojące (ściany kondygnacji nadziemnych nie mogą przylegać do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek);
- h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
- i) na terenie 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 Wejherowie), w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

### 7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- b) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 ppkt b);
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- d) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż wyżej określone istniejących w momencie wejścia w życie planu;
- e) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.

### 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, będącego częścią pasa nadbrzeżnego. 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. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od ulic – 083 KD-L 1/2 – ul. Przebendowskich i 098 KD-D – ul. Plażowa;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.

10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

11) INNE ZAPISY

- a) nie ustala się.”;

10) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 025-026 UT,MN1,MW1 otrzymuje brzmienie:

**„KARTA TERENU**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU	- 025	2) POWIERZCHNIA	- 0,56 ha
	- 026		- 0,28 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**UT,MN1,MW1 – USŁUGI TURYSTYKI, ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ**

- a) dopuszcza się realizację budynków składających się z odrębnych segmentów, zawierających do 4 lokali każdy, usytuowanych na wspólnej hali garażowej.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) tereny położone są w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;
- b) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy); w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską (obiekty grupy B) – budynki te zostały oznaczone na rysunku planu;
- c) na terenie 025 UT,MN1,MW1 znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 - grupa B - obiekty o walorach kulturowych:  
- dawny pensjonat, ul. Plażowa 8.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – dla posesji przy ul. Plażowej nr 6 i 8 – do 0,70; dla pozostałych – maksymalnie jak w stanie istniejącym w momencie wejścia w życie planu;
- b) wysokość zabudowy i rodzaj dachu:
  - dla działki nr 2845 – do 3 kondygnacji nadziemnych i wysokość do 11,0 m od poziomu ul. Plażowej, pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku), dach płaski lub stromy o nachyleniu 30° – 45°; poziom posadzki parteru dla nowoprojektowanych budynków nie wyżej niż 1,5 m od poziomu ul. Plażowej,
  - dla pozostałej zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych i wysokość do 11,0 m pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku),

dach płaski lub stromy o nachyleniu 30° – 45°; poziom posadzki parteru dla nowoprojektowanych budynków nie wyżej niż 1,5 m od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu 025 UT,MN1,MW1 – 5,0 m od linii rozgraniczających ulic 086 KD-D 1/2, 097 KD-D 1/2, 098 KD-D 1/2 i 107 KD-D 1/2,

- dla terenu 026 UT,MW1 – 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających terenów 028 MN2,MW1,MP, 063 ZP oraz ulicy 107 KD-D 1/2;

d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 pow. działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;

i) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej, dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej, w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

#### 7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) na terenach nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;

b) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 ppkt b);

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;

d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.

#### 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego, będącego częścią pasa nadbrzeżnego. 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. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

#### 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic:

- do terenu 025 UT,MN1,MW1 – 097 KD-D 1/2 – ul. Zegarskiego, 098 KD-D 1/2 – ul. Plażowa i 107 KD-D 1/2 – ul. Króla Jana III,

- do terenu 026 UT,MW1 – 107 KD-D 1/2;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.

#### 10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

#### 11) INNE ZAPISY

a) nie ustala się.”;

11) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 027 UT,UK otrzymuje brzmienie:

## **„KARTA TERENU**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU - **027** 2) POWIERZCHNIA - 0,78 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

#### **UT,UK/MW2 – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI KULTURY/ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA**

a) na obszarze A – usługi wymagane są przynajmniej w parterze budynku od strony ulicy 082 KD-L 1/2 – ul. Orłowskiej;

b) na obszarze B – wyklucza się zabudowę mieszkaniową.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt. 3;

b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 - grupa A - obiekty o wysokich walorach kulturowych:  
- budynek mieszkalny, ul. Orłowska 15;

c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 - grupa B - obiekty o walorach kulturowych:  
- budynek mieszkalny, ul. Orłowska 17.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,70;

b) szerokość elewacji:

- dla budynków objętych ochroną konserwatorską – zgodnie ze stanem istniejącym,

- na obszarze A – do 25 m,

- na obszarze B – zabudowa o szerokościach elewacji budynków lub poszczególnych części budynku: elewacja dłuższa do 25,0 m, elewacja krótsza do 15,0 m; dopuszcza się połączenie budynków lub poszczególnych części budynku parterowymi łącznikami, przeszkłonymi na min. 60 % powierzchni elewacji;

c) wysokość zabudowy i rodzaj dachu:

- dla budynków objętych ochroną konserwatorską – zgodnie ze stanem istniejącym,

- na obszarze A – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 21,00 m n.p.m., dach płaski; dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną i wysokość do 22,50 m n.p.m., pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku, przynajmniej od strony ulicy 082 KD-L 1/2 – ul. Orłowskiej),

- na obszarze B – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 19,50 m n.p.m., dach płaski; dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną i wysokość do 21,00 m n.p.m. pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku, przynajmniej od strony ulicy 082 KD-L 1/2 – ul. Orłowskiej i terenu 063 ZP),

- do liczby kondygnacji projektowanego budynku wlicza się również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 026 UT,MN1,MW1; 5,0 m od linii rozgraniczających terenów 030 MN2,MW1,MP, 063 ZP i 063.1 ZP; 6,0 m oraz

zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej ulicy 082 KD-L 1/2; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;

- e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 pow. działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej;
- g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
- h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;
- i) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia;
- j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- k) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego i miejsc gromadzenia odpadów, a dla zabudowy wielorodzinnej także miejsc zabaw dla dzieci i ogólnodostępnej zieleni wypoczynkowej w ilości min. 2,0 m<sup>2</sup> /10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania działki budowlanej powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu. Dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, mających na celu realizację programu – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji;
- l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

#### 7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- b) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 ppkt b);
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m<sup>2</sup>;
- d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.

#### 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, będącego częścią pasa nadbrzeżnego. 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. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

#### 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulicy 082 KD-L 1/2 – ul. Orłowska;
- b) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
  - dla zabudowy wielorodzinnej min. 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w tym min. 10% miejsc postojowych o charakterze ogólnodostępnym,
  - obiekty usług (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biura) – min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - hotele, pensjonaty – 0,5-1 miejsc postojowych na 1 pokój (hotelowy),

- obiekty wielofunkcyjne – dopuszcza się określenie zapotrzebowania na miejsca parkingowe w oparciu o studia indywidualne, uwzględniające określone wskaźniki parkingowe oraz różne okresy szczytów parkowania dla poszczególnych funkcji, warunki ruchu, politykę transportową, podział zadań przewozowych,

- dla obiektów nie wymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;

c) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:

- budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,

- obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 punkt usługowy;

d) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględnić łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynków;

e) dopuszcza się odstępstwo od w/w wskaźników parkingowych dla obiektów objętych ochroną konserwatorską;

f) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,

- 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,

- 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,

- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

g) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,

- 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,

- 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,

- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

h) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.

10) STAWKA PROCENTOWA – 30%, z wyjątkiem terenów własności gminy dla których ustala się – 0%.

11) INNE ZAPISY

a) nie ustala się.”;

12) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 044 MW1,MP otrzymuje brzmienie:

**„KARTA TERENU**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU - **044**

2) POWIERZCHNIA - 0,25 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**MW1,MP – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNymi**

a) w budynku przy ul. Spacerowej 9 - dawny pensjonat „Słońce” dopuszcza się wydzielenie/realizację do 8 lokali mieszkalnych.

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.



## 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w granicach I strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt. 3;
- b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 - grupa A - obiekty o wysokich walorach kulturowych:  
- pensjonat, ul. Spacerowa 9;
- c) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy), w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską (obiekty grupy A) – budynki te zostały oznaczone na rysunku planu.

## 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,60;
- b) szerokość elewacji frontowej – do 15,0 m;
- c) szerokość elewacji bocznej – do 25,0 m;
- d) wysokość zabudowy i rodzaj dachu – do 2 kondygnacji nadziemnych + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym i do 29,00 m n.p.m, dach stromy o nachyleniu połąci 35° – 45°; dla budynku objętego ochroną konserwatorską zgodnie z istniejącym nachyleniem; do liczby kondygnacji projektowanego budynku wlicza się również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 045 MW1,U; 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 059 ZP; 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 100 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy od strony rzeki Kaczej dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
- f) powierzchnia zabudowy – do 0,30 pow. działki budowlanej;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % pow. działki budowlanej;
- h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
- i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

## 7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m<sup>2</sup>;
- c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m;
- d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

## 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nie ustala się.

## 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulicy 100 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa;

- b) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
- dla nowoprojektowanej zabudowy:
    - i) budynki mieszkalne jednorodzinne – min. 1,5 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 dom jednorodzinny,
    - ii) dla zabudowy wielorodzinnej min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
    - iii) pensjonaty, pokoje gościnne – 0,5-1 miejsca postojowego na 1 pokój,
    - iv) dla obiektów nie wymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię,
  - w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy istniejącej zabudowy:
    - i) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min. 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w tym min. 10% miejsc postojowych o charakterze ogólnodostępnym, lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
    - ii) w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki, jak dla nowoprojektowanej zabudowy;
- c) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,
  - obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 punkt usługowy;
- d) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynków;
- e) dopuszcza się odstępstwo od w/w wskaźników parkingowych dla obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- f) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
  - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
  - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- g) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
  - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
  - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- h) obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 11) INNE ZAPISY
- a) nie ustala się.”;
- 13) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 045 MW1,MP i 046 MW1,MP otrzymuje brzmienie:
- „KARTA TERENU**  
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**
- |                         |       |                 |           |
|-------------------------|-------|-----------------|-----------|
| 1) NUMER TERENU         | - 045 | 2) POWIERZCHNIA | - 0,47 ha |
| 3) PRZEZNACZENIE TERENU |       |                 |           |

## **MW1,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 8 MIESZKAŃ, USŁUGI**

- a) dopuszcza się realizację budynków składających się z odrębnych segmentów, zawierających do 8 lokali każdy, usytuowanych na wspólnej hali garażowej.

### **4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- c) teren sąsiaduje z obszarem należącym do systemu Natura 2000 – pod nazwą Klify i Rafy Kamienne Orłowa, kod obszaru PLH220105, będącym obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty (OZW).

### **5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**

- a) teren położony jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt. 3;
- b) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy).

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

- a) intensywność zabudowy – do 0,70;
- b) szerokości elewacji krótszej – do 15,0 m, elewacji dłuższej – do 25,0 m;
- c) wysokość zabudowy i rodzaj dachu – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 27,80 m n.p.m., dach płaski; dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną i wysokość do 29,30 m n.p.m., pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony ul. Spacerowej); do 2 kondygnacji nadziemnych + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym i do 30,30 m n.p.m., dach stromy o nachyleniu połąci 35° – 45°; do liczby kondygnacji projektowanego budynku wlicza się również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 044 MW1,MP; 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 099 KD-D 1/2; 5,0 m i 6,0 m - zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających terenu 059 ZP; nieprzekraczalne linie zabudowy od strony rzeki Kaczej dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 pow. działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki budowlanej;
- g) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego i miejsc gromadzenia odpadów, a także miejsc zabaw dla dzieci i ogólnodostępnej zieleni wypoczynkowej w ilości min. 2,0 m<sup>2</sup> /10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania działki budowlanej powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu. Dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, mających na celu realizację programu – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji;
- h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

### **7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH**

- a) na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

#### 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nie ustala się.

#### 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulicy 099 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa;
- b) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
  - dla zabudowy wielorodzinnej min. 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w tym min. 10% miejsc postojowych o charakterze ogólnodostępnym,
  - obiekty usług (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biura) – min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla obiektów nie wymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;
- c) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
  - budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,
  - obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 punkt usługowy;
- d) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
  - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
  - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- e) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
  - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
  - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.

#### 10) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

#### 11) INNE ZAPISY

- a) nie ustala się.”;

- 14) w § 12 w ust. 2 po dotychczasowej karcie terenu nr 045 MW1,MP i 046 MW1,MP dodaje się kartę terenu nr 046 MW1,MP w brzmieniu:

#### „KARTA TERENU

#### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503

1) NUMER TERENU - 046 2) POWIERZCHNIA - 0,46 ha

#### 3) PRZEZNACZENIE TERENU

**MW1,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, USŁUGI**

- a) dopuszcza się realizację budynków składających się z odrębnych segmentów, zawierających do 4 lokali każdy, usytuowanych na wspólnej hali garażowej.

#### 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- c) teren sąsiaduje z obszarem należącym do systemu Natura 2000 – pod nazwą Klify i Rafy Kamienne Orłowa, kod obszaru PLH220105, będącym obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty (OZW);
- d) 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; którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 2,5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80 % powierzchni biologicznie czynnej;
- e) zachować zieleń służącą umocnieniu skarp.

#### 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt. 3;
- b) na terenie znajduje się dom mieszkalny – dawny dom młynarza (pozostałość po dawnym zespole młyńskim), objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt. 4 - grupa B - obiekty o walorach kulturowych;
- c) w związku z lokalizacją dawnego zespołu młyńskiego prace ziemne należy prowadzić na terenie pod nadzorem archeologicznym;
- d) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy).

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

- a) intensywność zabudowy – do 0,60;
- b) szerokości elewacji krótszej – do 15,0 m, elewacji dłuższej – do 25,0 m;
- c) wysokość zabudowy i rodzaj dachu – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 25,50 m n.p.m – dach płaski; do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja w poddaszu i do 26,50 m n.p.m. – dach stromy o nachyleniu połąci 35° – 45°, dla budynku objętego ochroną konserwatorską – zgodnie z istniejącym nachyleniem; do liczby kondygnacji projektowanego budynku wlicza się również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 12,0 m od granicy terenu zabudowy przy ul. Szyprów, 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 099 KD-D 1/2; 3,0 m, 8,0 m, 13,0 m, oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających terenu 059 ZP; nieprzekraczalne linie zabudowy od strony rzeki Kaczej dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,30 pow. działki budowlanej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki budowlanej;
- g) oznaczona na rysunku planu część terenu wyłączona z zabudowy - do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej;
- h) przy północnej granicy terenu, w rejonie tzw. domu młynarza, dopuszcza się odtworzenie stawu młyńskiego na rzece Kaczej;
- i) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego i miejsc gromadzenia

odpadów, a także miejsc zabaw dla dzieci i ogólnodostępnej zieleni wypoczynkowej w ilości min. 1,0 m<sup>2</sup> /10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania działki budowlanej powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu. Dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, mających na celu realizację programu – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji;

j) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

#### 7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°.

#### 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) nie ustala się.

#### 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy 099 KD-D 1/2 – ul. Spacerowa;

b) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:

- dla zabudowy wielorodzinnej min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

- obiekty usług (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biura) – min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- dla obiektów nie wymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;

c) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:

- budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,

- obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;

d) dopuszcza się odstępstwo od w/w wskaźników parkingowych dla obiektów objętych ochroną konserwatorską;

e) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,

- 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,

- 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,

- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

f) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,

- 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,

- 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,

- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

g) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.

#### 10) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

#### 11) INNE ZAPISY

a) nie ustala się.”;

15) w § 12 w ust. 2 po karcie terenu nr 058 UT dodaje się kartę terenu nr 059 ZP w brzmieniu:

**„KARTA TERENU**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU - **059** 2) POWIERZCHNIA - 0,98 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – ogólnodostępna**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren sąsiaduje z obszarem należącym do systemu Natura 2000 – pod nazwą Klify i Rify Kamienne Orłowa, kod obszaru PLH220105, będącym obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty (OZW);
- b) 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; którym należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 2,5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony nakazuje się zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej;
- c) zachować przyuliczne zadrzewienia;
- d) zachować zieleni służącą umocnieniu skarp.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt. 3.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz zabudowy;
- b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe; łączna powierzchnia terenów utwardzonych – do 20% powierzchni terenu;
- c) w zachodniej części terenu 059 ZP w rejonie tzw. domu młynarza dopuszcza się odtworzenie stawu młyńskiego na rzece Kaczej;
- d) na terenie należy urządzić ciągi piesze zgodnie z przebiegami orientacyjnie wskazanymi na rysunku planu;
- e) wzdłuż rzeki Kaczej dopuścić dojazd eksploatacyjny do koryta rzeki Kaczej z wykorzystaniem ciągu pieszego;
- f) zakaz grodzienia;
- g) zakaz umieszczania reklam i szyldów.

7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nie ustala się.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulic: 099 KD-D 1/2 i 100 KD-D 1/2;
- b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.

10) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

11) INNE ZAPISY

- a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 2.”;

16) w § 12 w ust. 2 w karcie terenu nr 059-061 ZP,US:

- a) dotychczasowy pkt. 1 i 2 otrzymuje brzmienie:

„1) NUMER TERENU - 060 2) POWIERZCHNIA - 0,86 ha”,

b) w dotychczasowym pkt. 6 skreśla się lit. a, c, e, f,

c) w dotychczasowym pkt. 8 skreśla się lit. a,

d) w dotychczasowym pkt. 9 w lit. a skreśla się tiret pierwsze i trzecie;

17) w § 12 w ust. 2 po dotychczasowej karcie terenu nr 059-061 ZP,US dodaje się kartę terenu nr 061 US,UT w brzmieniu:

#### **„KARTA TERENU**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU - 061 2) POWIERZCHNIA - 0,73 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

#### **US,UT – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, USŁUGI TURYSTYKI**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

b) teren sąsiaduje z obszarem należącym do systemu Natura 2000 – pod nazwą Klify i Rafy Kamienne Orłowa, kod obszaru PLH220105, będącym obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty (OZW);

c) zachować przyuliczne zadrzewienia;

d) zachować zieleni służącą umocnieniu skarp.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,50, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej;

b) szerokość elewacji:

- zabudowa o szerokościach elewacji budynków lub poszczególnych części budynku: elewacja dłuższa do 25,0 m, elewacja krótsza do 15,0 m; dopuszcza się połączenie budynków lub poszczególnych części budynku parterowymi łącznikami, przeszklonymi na min. 60 % powierzchni elewacji,

- zaleca się zastosowanie dodatkowych środków architektonicznych zapewniających urozmaicenie elewacji, jak np. zróżnicowanie faktury;

c) wysokość zabudowy i rodzaj dachu:

- dla obszaru A – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 21,00 m n.p.m, dach płaski; dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną i wysokość do 22,50 m n.p.m., pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony ulicy 082 KD-L 1/2 – ul. Orłowskiej i terenu 115 KD-X),

- dla obszaru B – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 18,50 m n.p.m., dach płaski; dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną i wysokość do 20,00 m n.p.m., pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony terenów 060 ZP,US i 071 ZE),

- do liczby kondygnacji projektowanego budynku wlicza się również antresolę o powierzchni przekraczającej 50% powierzchni kondygnacji lub pomieszczenia, z którego jest wydzielona;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 050 UT/MW2, 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 082 KD-L 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;



nieprzekraczalne linie zabudowy od strony rzeki Kaczej dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;

- e) powierzchnia zabudowy – do 0,20 pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej;
- g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;
- h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;
- i) dopuszcza się lekkie przekrycie (typu namiotowego) o wysokich walorach estetycznych nad terenowymi obiektami sportowymi;
- j) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia;
- k) oznaczona na rysunku planu część terenu wyłączona z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej; na terenie wyłączonym z zabudowy dopuszcza się urządzenia rekreacyjne oraz obiekty małej architektury;
- l) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
- m) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej, dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej, w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

#### 7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 6200 m<sup>2</sup>; dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek gruntu przeznaczonych pod tereny i obiekty infrastruktury technicznej;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.

#### 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, będącego częścią pasa nadbrzeżnego. Na rysunku planu wskazano granice pasa ochronnego zgodnie z zarządzeniem nr 18 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 grudnia 2004r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta Gdyni. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

#### 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) dojazd od ulicy 082 KD-L 1/2 i od ciągu pieszo – jezdnego 104 KD-X;
- b) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
  - obiekty usług (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, biura) – min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - hotele, pensjonaty – 0,5-1 miejsc postojowych na 1 pokój (hotelowy),
  - obiekty sportowe – 15-20/100 miejsc siedzących lub indywidualne studia uwzględniające zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla przewidywanej liczby korzystających i widzów,
  - obiekty wielofunkcyjne – dopuszcza się określenie zapotrzebowania na miejsca parkingowe w oparciu o studia indywidualne,
  - dla obiektów nie wymienionych wyżej wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię;

- c) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 punkt usługowy;
- d) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
  - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
  - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- e) w ramach miejsc postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
  - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
  - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- f) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 30%, z wyjątkiem terenów własności gminy dla których ustala się – 0%.
- 11) INNE ZAPISY
- a) nie ustala się.”;
- 18) w § 12 w ust. 2 przed dotychczasową kartą terenu nr 062-064 ZP dodaje się kartę terenu nr 062 ZP w brzmieniu:

#### **„KARTA TERENU**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU - **062** 2) POWIERZCHNIA - 0,52 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – ogólnodostępna**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren sąsiaduje z obszarem należącym do systemu Natura 2000 – pod nazwą Klify i Rify Kamienne Orłowa, kod obszaru PLH220105, będącym obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty (OZW);
- b) zachować istniejącą zieleń wysoką i niską;
- c) zachować przyuliczne zadrzewienia;
- d) zachować zieleń służącą umocnieniu skarp i klifów.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w granicach „zespołu dworsko – krajobrazowego Kolibki” wpisanego do rejestru zabytków - obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów sanitarnych o wysokości do 5,0 m z dachem stromym o nachyleniu połąci 30° - 40° lokalizowanych poza strefą potencjalnego osuwania się mas ziemnych; dopuszcza się elementy architektury ogrodowej związanej z kompozycją zieleni;
- b) na terenie należy urządzić ciąg pieszy i rowerowy zgodnie z przebiegiem wskazanym orientacyjnie na rysunku planu;
- c) w południowo-zachodniej części terenu 062 ZP dopuszcza się realizację parkingu o powierzchni do 1400 m<sup>2</sup>, o liczbie miejsc postojowych dla samochodów – do 36, w tym min. 2 miejsca postojowe dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne; w powierzchni parkingu uwzględnić nasadzenia zieleni wysokiej; parking należy zrealizować z

zastosowaniem nawierzchni półprzepuszczalnej, dopuszcza się zastosowanie kraterk trawnikowych lub płyt ażurowych jako elementów wzmacniających nawierzchnię;

- d) dopuszcza się systemowe nośniki informacji o istotnych wydarzeniach kulturalnych – stałe lub tymczasowe (np. słupy reklamowe o wysokim standardzie wykonania);
- e) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej, dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej, w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

#### 7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy.

#### 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego, będącego częścią pasa nadbrzeżnego. Na rysunku planu wskazano granice pasa technicznego zgodnie z zarządzeniem nr 5 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 1 marca 2005 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Miasta Gdyni. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej. Obszar pasa technicznego w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Obowiązują zakazy określone w art. 40 ust. 1, pkt 3 oraz art. 88l ust.1 ustawy – Prawo wodne. W obszarze pasa technicznego należy zapewnić dostęp służbom właściwego terytorialnie organu administracji morskiej.

#### 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3;
- b) umożliwić dojazd eksploatacyjny do istniejącego przewodu kanalizacji deszczowej ciągiem pieszo-rowerowym oznaczonym na rysunku planu;
- c) umożliwić dojazd w celach zaopatrzeniowych i dla pojazdów uprzywilejowanych do strefy dopuszczalnej lokalizacji usług usytuowanych w południowej części terenu 074 ZPL, przez ciąg pieszo – rowerowy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu w obrębie terenu 062 ZP i w południowej części terenu 063 ZP.”;

#### 10) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

#### 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

- 19) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 062-064 ZP (ustalenia dla terenu nr 063 ZP pozostają bez zmian) otrzymuje brzmienie:

#### **„KARTA TERENU**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU - **063** 2) POWIERZCHNIA - 2,57 ha

#### 3) PRZEZNACZENIE TERENU

#### **ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – ogólnodostępna**

**Dopuszcza się lokalizację sezonowych usług handlu i gastronomii we wskazanych na rysunku planu strefach dopuszczalnej lokalizacji usług**

#### 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) teren graniczy z obszarem specjalnej ochrony ptaków Zatoka Pucka PLB 220005 należącym do systemu Natura 2000 – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) zachować istniejącą zieleń wysoką i niską;
- c) ochrona zachowawcza przyulicznych zadrzewień;
- d) ochrona zachowawcza zieleni służącej umocnieniu skarp i klifów.

#### 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w granicach III strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

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

- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem elementów architektury ogrodowej związanej z kompozycją zieleni (w tym obiektów sanitarnych) o wysokości do 5,0 m z dachem stromym o nachyleniu połaci 30° - 40° poza strefą potencjalnego osuwania się mas ziemnych;
  - b) na terenie dopuszcza się zabudowę do 20% powierzchni terenu wskazanego jako strefa dopuszczalnej lokalizacji usług;
  - c) na terenie należy urządzić ciągi piesze i ścieżkę rowerową – zgodnie z przebiegami wskazanymi orientacyjnie na rysunku planu;
  - d) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Jednostką Wojskową Nr 4934 Wejherowo w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) ze względu na konieczność zachowania spójności przestrzennej i kompozycyjnej historycznego układu zagospodarowania, ustala się zakaz wtórnego podziału terenu.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu (oznaczona na rysunku planu) stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt. 4;
  - b) część terenu stanowi teren zagrożony zalewaniem wodami morskimi wskutek spiętrzeń sztormowych i oddziaływania fal – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5 ppkt b;
  - c) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić urządzenie placu publicznego z wejściem na molo oraz na bulwar Królowej Marysieńki w rejonie wskazanym na rysunku planu.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 11) INNE ZAPISY
- a) umożliwić dojazd w celach zaopatrzeniowych i dla pojazdów uprzywilejowanych do strefy dopuszczalnej lokalizacji usług usytuowanych w południowej części terenu 074 ZPL przez ciąg pieszo – rowerowy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku w obrębie terenu 062 ZP i w południowej części terenu 063 ZP.”;
- 20) w § 12 w ust. 2 po dotychczasowej karcie terenu nr 062-064 ZP dodaje się karty terenów nr 063.1 ZP i 064 ZP (ustalenia dla terenu nr 064 ZP pozostają bez zmian) w brzmieniu:

#### **„KARTA TERENU**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU - **063.1** 2) POWIERZCHNIA - 0,07 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – ogólnodostępna**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) ustala się obowiązek zachowania wskazanego na rysunku planu drzewa, ważnego ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniającego się wiekiem, formą oraz kondycją; któremu należy zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzewa, w promieniu co najmniej 2,5 m od pnia, należy pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony wyklucza się realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80 % powierzchni biologicznie czynnej.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt. 3.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz zabudowy;
- b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji.

## 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy.

## 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego, będącego częścią pasa nadbrzeżnego. Na rysunku planu wskazano granice pasa technicznego zgodnie z zarządzeniem nr 5 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 1 marca 2005 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Miasta Gdyni. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej. Obszar pasa technicznego w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Obowiązują zakazy określone w art. 40 ust. 1, pkt 3 oraz art. 881 ust.1 ustawy – Prawo wodne. W obszarze pasa technicznego należy zapewnić dostęp służbom właściwego terytorialnie organu administracji morskiej.

## 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.

## 10) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

## 11) INNE ZAPISY

- a) nie ustala się.

## KARTA TERENU

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503

1) NUMER TERENU - **064** 2) POWIERZCHNIA - 0,54 ha

## 3) PRZEZNACZENIE TERENU

### **ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – ogólnodostępna**

## 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) zachować istniejącą zieleń wysoką i niską;
- b) ochrona zachowawcza przyulicznych zadrzewień;
- c) ochrona zachowawcza zieleni służącej umocnieniu skarp i klifów.

## 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w granicach III strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

## 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem elementów architektury ogrodowej związanej z kompozycją zieleni (w tym obiektów sanitarnych) o wysokości do 5,0 m z dachem stromym o nachyleniu połąci 30° - 40° poza strefą potencjalnego osuwania się mas ziemnych;
- b) na terenie 064 ZP dopuszcza się budowę urządzeń do podczyszczania wód rzeki Kaczej;
- c) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Jednostką Wojskową Nr 4934 Wejherowo w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.

## 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) ze względu na konieczność zachowania spójności przestrzennej i kompozycyjnej historycznego układu zagospodarowania, ustala się zakaz wtórnego podziału terenu.

## 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenu (oznaczona na rysunku planu) stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt. 4;
- b) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt .

## 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

- a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.

## 10) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

11) INNE ZAPISY

a) nie ustala się.”;

21) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 083-084 KD-L 1/2 (ustalenia dla terenu nr 083 KD-L 1/2 pozostają bez zmian) otrzymuje brzmienie:

**„KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU - **083** 2) POWIERZCHNIA - 0,88 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**083 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Przebendowskich**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) zachować istniejący drzewostan.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) tereny położone są w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 3.

8) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

9) INNE ZAPISY

a) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Jednostką Wojskową Nr 4934 Wejherowo w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.”;

22) w § 12 w ust. 2 po dotychczasowej karcie terenu nr 083-084 KD-L 1/2 dodaje się kartę terenu nr 084 KD-L 1/2 w brzmieniu:

**„KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU - **084** 2) POWIERZCHNIA - 0,54 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**084 KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Świętopełka**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) zachować istniejący drzewostan.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) tereny położone są w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) część południowego odcinka ul. Świętopełka znajduje się poza granicami planu, jego min. szerokość w granicach planu wynosi 7,4 m; na pozostałym przebiegu min. szerokość ulicy wynosi 9,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.

8) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

9) INNE ZAPISY

a) w liniach rozgraniczających ulicy 084 KD-L 1/2 należy urządzić ścieżkę rowerową zgodnie z przebiegiem wskazanym orientacyjnie na rysunku planu;

b) tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego, będącego częścią pasa nadbrzeżnego. 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. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.”;

23) w § 12 w ust. 2 przed dotychczasową kartą terenu nr 085-097 KD-D 1/2 dodaje się kartę terenu nr 085-086 KD-D 1/2 w brzmieniu:

**„KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU	- 085	2) POWIERZCHNIA	- 0,53 ha
	- 086		- 0,75 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**085 KD-D 1/2 –ULICA DOJAZDOWA – ul. Balladyny**

**086 KD-D 1/2 –ULICA DOJAZDOWA – ul. Popiela, ul. Króla Jana III**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne w formie dostosowanej do przekroju ulic, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub w związku z realizacją sieci infrastruktury technicznej.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) tereny położone są w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla ulicy 085 KD-D 1/2 – min. 9,8 m z wyjątkiem północnego odcinka ulicy, o szerokości min. 8,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla ulicy 086 KD-D 1/2 – min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 3.

8) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

9) INNE ZAPISY

a) części terenów znajdują się w granicach pasa ochronnego, będącego częścią pasa nadbrzeżnego. 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. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;

b) na terenie 086 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej, dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej, w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.”;

24) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 085-097 KD-D 1/2 (ustalenia dla terenu nr 087 KD-1/2 – 094 KD-1/2 pozostają bez zmian) otrzymuje brzmienie:

**„KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU	- 087	2) POWIERZCHNIA	- 0,27 ha
	- 088		- 0,05 ha
	- 089		- 0,16 ha
	- 090		- 0,20 ha
	- 091		- 0,09 ha
	- 092		- 0,15 ha
	- 093		- 0,31 ha
	- 094		- 0,22 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**087 KD-D 1/2 –ULICA DOJAZDOWA – ul. Światowida**

**088 KD-D 1/1 –ULICA DOJAZDOWA**

**089 KD-D 1/2 –ULICA DOJAZDOWA – ul. Goplany**

**090 - 091 KD-D 1/2 -ULICE DOJAZDOWE – ul. Perkuna**

**092 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Popiela**

**093 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Światowida**

**094 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Perkuna**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) zachować istniejący drzewostan.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) tereny położone są w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla ulicy 087 KD-D 1/2 – min 9,00 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla ulicy 088 KD-D 1/1 – min. 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla ulicy 089 KD-D 1/2 – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla ulicy 090 KD-D 1/2 – min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

e) dla ulicy 091 KD-D 1/2 – min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

f) dla ulicy 092 KD-D 1/2 – min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

g) dla ulicy 093 KD-D 1/2 – min. 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

h) dla ulicy 094 KD-D 1/2 – min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 3.

8) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

9) INNE ZAPISY

a) w zagospodarowaniu terenu 090 KD-D 1/2 uwzględnić urządzenie placu publicznego (w rejonie oznaczonym na rysunku planu);

b) na terenach zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Jednostką Wojskową Nr 4934 Wejherowo w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.”;

25) w § 12 w ust. 2 po dotychczasowej karcie terenu nr 085-097 KD-D dodaje się karty terenów nr 095 KD-D 1/2 i 096-097 KD-D 1/2 (ustalenia dla terenów nr 096-097 KD-D 1/2 pozostają bez zmian) w brzmieniu:

#### **„KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG**

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU - **095**

2) POWIERZCHNIA - 0,19 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**095 KD-D 1/2 –ULICA DOJAZDOWA – ul. Przemysława**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) nie ustala się.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – min. 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 3.

8) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

9) INNE ZAPISY

a) nie ustala się.



## **KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

- |                 |       |                 |           |
|-----------------|-------|-----------------|-----------|
| 1) NUMER TERENU | - 096 | 2) POWIERZCHNIA | - 0,19 ha |
|                 | - 097 |                 | - 0,18 ha |

#### 3) PRZEZNACZENIE TERENU

**096 KD-D 1/2 –ULICA DOJAZDOWA – ul. Mestwina**

**097 KD-D 1/2 –ULICA DOJAZDOWA – ul. Zegarskiego**

#### 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) zachować istniejący drzewostan.

#### 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) tereny położone są w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

#### 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) dla ulicy 096 KD-D 1/2 – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;  
b) dla ulicy 097 KD-D 1/2 – min. 8,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

#### 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 3.

#### 8) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

#### 9) INNE ZAPISY

- a) teren 097 KD-D 1/2 znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;  
b) na terenach zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Jednostką Wojskową Nr 4934 Wejherowo w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.”;

- 26) w § 12 w ust. 2 po karcie terenu nr 099 – 102 KD-D 1/2 dodaje się kartę terenu nr 103 – 106 KD-X (ustalenia dla terenów nr 103 – 106 KD-X pozostają bez zmian) w brzmieniu:

## **„KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

- |                 |       |                 |           |
|-----------------|-------|-----------------|-----------|
| 1) NUMER TERENU | - 103 | 2) POWIERZCHNIA | - 0,10 ha |
|                 | - 104 |                 | - 0,09 ha |
|                 | - 105 |                 | - 0,15 ha |
|                 | - 106 |                 | - 0,07 ha |

#### 3) PRZEZNACZENIE TERENU

**103 - 105 KD-X –CIĄGI PIESZO – JEZDNE**

**106 KD-X – CIĄG PIESZO – JEZDNY – ul. Zaciszna**

#### 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) zachować istniejący drzewostan.

#### 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) tereny 105, 106 KD-X położone są w granicach „zespołu ruralistyczno – kuracyjnego Orłowo w Gdyni” wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;  
b) tereny 103-104 położone są w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

#### 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) dla ciągu 103 KD-X 1/2 – min. 7,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;  
b) dla ciągu 104 KD-X 1/2 – min. 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;  
c) dla ciągu 105 KD-X 1/2 – min. 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla ciągu 106 KD-X 1/2 – min. 4,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 3.

8) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

9) INNE ZAPISY

a) w liniach rozgraniczających ciągów pieszo – jezdnych 104 KD-X i 105 KD-X należy urządzić ścieżkę rowerową zgodnie z przebiegiem wskazanym orientacyjnie na rysunku planu;

b) teren 106 KD-X i część terenu 105 KD-X znajdują się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, a część terenu 105 KD-X w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

c) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Jednostką Wojskową Nr 4934 Wejherowo w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.”;

27) w § 12 w ust. 2 dotychczasowa karta terenu nr 103 – 108 KD-X otrzymuje brzmienie:

**„KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU - 107

2) POWIERZCHNIA - 0,05 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**107 KD-D 1/2 –ULICA DOJAZDOWA – ul. Króla Jana III**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) nie ustala się.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 9,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 3.

8) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

9) INNE ZAPISY

a) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, będącego częścią pasa nadbrzeżnego. 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. W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;

b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Marynarki Wojennej, dokumentację budowlaną zamierzonych inwestycji, należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej, w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.”;

28) w § 12 w ust. 2 po dotychczasowej karcie terenu nr 103 – 108 KD-X dodaje się kartę terenu nr 108 KD-X (ustalenia dla terenu nr 108 KD-X pozostają bez zmian) w brzmieniu:

**„KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503**

1) NUMER TERENU - 108

2) POWIERZCHNIA - 0,08 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

**108 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY**

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) zachować istniejący drzewostan.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) teren położony jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- a) zgodnie z rysunkiem planu, plac do zawracania – zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 3.
- 8) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 9) INNE ZAPISY
- a) część terenu 108 KD-X znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Jednostką Wojskową Nr 4934 Wejherowo w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.”;
- 29) w § 13 w dotychczasowym ust. 2 dodaje się pkt. 14 o brzmieniu:  
„14) drzewa objęte ochroną.”;
- 30) w § 13 w dotychczasowym ust. 2 dodaje się pkt. 15 o brzmieniu:  
„15) obszary o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy.”.

### § 3

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. W granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu miejscowego traci moc część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, uchwalonego uchwałą Nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 stycznia 2007 roku, zmienionego uchwałą Nr XXXIV/723/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 września 2013 roku.

### § 4

1. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. W dotychczasowym załączniku nr 3 wprowadza się zmiany:
- a) dotychczasowy pkt. 1, ppkt. 1, lit. d otrzymuje brzmienie:  
„d) budowa ciągów: pieszo – jezdnych (103 – 106 KD-X i 108 KD-X), pieszo – rowerowego (110 KD-X), pieszych (111 – 114 KD-X);”;
- b) dotychczasowy pkt. 1, ppkt. 2, lit. a otrzymuje brzmienie:  
„a) budowa sieci wodociągowej w ul. Zapotocznej, ul. Spacerowej i ul. Plażowej;”;
- c) w dotychczasowym pkt. 1, ppkt. 2 dodaje się lit. e o brzmieniu:  
„e) przebudowa sieci kanalizacji deszczowej w ul. Świętopełka i w terenie 62 ZP;”.

### § 5

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

**Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni**

**Joanna Zielińska**

## UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) zwanej dalej upzp.

1. Zgodnie z art. 17 upzp, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) Rada Miasta Gdyni w dniu 18 grudnia 2013 r. podjęła uchwałę nr XXXVII/781/13 w sprawie przystąpienia do sporządzania **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni**;

2) projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie;

3) projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 10 listopada 2014 r. do 9 grudnia 2014 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 listopada 2014 r.; do wyłożonego projektu zmiany planu wpłynęło 8 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 23 grudnia 2014 r.) Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 13 stycznia 2015 r. rozpatrzył wniesione uwagi, 2 uwzględnił w całości, 4 uwzględnił w części, 2 nie uwzględnił. Dodatkowo, po ustawowym terminie, wpłynęła jedna uwaga, uzupełniająca treść dwóch uwag poprzednio złożonych, którą Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył w dniu 7 września 2015 r., uwzględniając ją.

4) do projektu zmiany planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag i w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia.

5) projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 16 września 2015 r. do 6 października 2015 r.; dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 5 października 2015 r.; do wyłożonego projektu zmiany planu wpłynęło 16 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 20 października 2015 r.) i 1 uwaga po terminie. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 10 listopada 2015 r. rozpatrzył wszystkie wniesione uwagi, 2 uwzględnił w całości, 14 w części, 1 nie uwzględnił.

6) do projektu zmiany planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag po drugim wyłożeniu i w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia;

7) projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu po raz trzeci w dniach od 27 stycznia 2016 r. do 16 lutego 2016 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 1 lutego 2016 r.; do wyłożonego projektu zmiany planu wpłynęło 76 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 1 marca 2016 r.). Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 22 marca 2016 r. rozpatrzył wszystkie wniesione uwagi 72 uwzględnił w części, 4 nie uwzględnił. Dodatkowo, po ustawowym terminie, wpłynęła jedna uwaga, którą Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył w dniu 21 czerwca 2016 r., uwzględniając ją.

8) do projektu zmiany planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag po trzecim wyłożeniu i w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia. Zakres zmian wynikających z uwzględnienia uwag nie spowodował konieczności ponownego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

9) ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu zmieniła upzp przenosząc regulacje dotyczące zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń do odrębnej uchwały rady gminy. Zmiana ta nie dotyczy przedmiotowej zmiany planu – do której należy stosować przepisy dotychczasowe – ww. zasady określa się w planach w zależności od potrzeb. Zasady dotyczące umieszczania szyldów oraz reklam były ustalone w projekcie zmiany planu podczas pierwszego i drugiego wyłożenia do publicznego wglądu. W projekcie zmiany planu wyłożonym do wglądu po raz trzeci zasady powyższe zostały pominięte. Jednak zastrzeżenia zgłoszone na etapie uzgadniania zmiany planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, świadczyły o potrzebie utrzymania takich zapisów. Powrót do zapisów dotyczących zasad umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz zasad i warunków sytuowania ogrodzeń, nie spowodował konieczności ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Ustalenia projektu zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r. zmieniona uchwałą nr XXXVIII/799/14 z 15 stycznia 2014 r. oraz uchwałą nr XI/190/15 z 26 sierpnia 2015 r.).

W zakresie struktury przestrzennej – kierunków zmian, Studium określa obszar objęty zmianą planu – jako strefę miejską, w granicach której, w pobliżu rzeki Kaczej, wskazuje tereny o minimalnym udziale 40%-60% powierzchni biologicznie czynnej (PBC). Wyróżnia również elementy współtworzące osnowę ekologiczną miasta:

- tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, (łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp.) – o powierzchni biologicznie czynnej (PBC) min. 90 % – na terenie 062 ZP,
- tereny zieleni urządzonej (ogrody botaniczne, parki, bulwary, skwery) – PBC min. 80%,
- lokalne korytarze ekologiczne.

W zakresie struktury funkcjonalnej Studium wskazuje, jako kierunek zmian w przeznaczeniu terenów:

- tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny zieleni leśnej,
- tereny zieleni urządzonej.

W zakresie komunikacji Studium przewiduje przebieg *drogi lokalnej* – ul. Świętopelka.

W zakresie obszarów objętych prawną ochroną zabytków Studium wskazuje – *obszar wpisany do rejestru zabytków* – część zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki w Gdyni – *strefa pełnej ochrony konserwatorskiej* (na terenie 62 ZP). Wskazuje również strefy ochrony ww. zespołu oraz zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni, tj. – *strefę ochrony ekspozycji obszarów wpisanych do rejestru zabytków*, która obejmuje większość terenów objętych zmianą planu oraz *strefę ochrony krajobrazu obszarów wpisanych do rejestru zabytków*, która obejmuje część terenów: 010 UT, MW2, 011 UT, MW2 oraz 027 UT, UK/MW2.

W zakresie ochrony brzegu morskiego Studium wskazuje obszary objęte *granicami pasa technicznego brzegu morskiego oraz granicami pasa ochronnego brzegu morskiego*.

3. Dla terenów nieobjętych zmianą planu ustalenia planu nie zmieniły się, natomiast dokonano korekty redakcyjnej zbiorczych kart terenów, w których występowały zarówno tereny podlegające jak i niepodlegające zmianie.

4. Zgodnie z art. 1 ust. 2 upzp, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza niżej wymienione wymagania.

**1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 upzp) oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:

a) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, w nawiązaniu do ukształtowania terenu, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony konserwatorskiej terenów;

b) kształtowanie struktury funkcjonalnej w nawiązaniu do przeznaczenia istniejącej zabudowy z uwzględnieniem obszarów zieleni ogólnodostępnej położonych w rejonach: doliny rzeki Kaczej, Promenady Marysieńki oraz doliny Potoku Kolibkowskiego;

**2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp)** zostały uwzględnione dla poszczególnych terenów w oparciu o sporządzone opracowanie ekofizjograficzne i prognozę oddziaływania na środowisko; utrzymano zapisy obowiązującego planu w zakresie ochrony środowiska;

**3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp)** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów planu obowiązującego w zakresie ochrony konserwatorskiej oraz rozszerzenie ochrony – objęcie ochroną konserwatorską kolejnych obiektów o walorach kulturowych – grupy B, tj.:

a) dawny dom młynarza – pozostałość po dawnym zespole młyńskim,

b) budynek mieszkalny przy ul. Orłowskiej 17 (wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa pomorskiego w dn. 28.04.2016 r.).

**4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp)** zostały uwzględnione poprzez:

a) utrzymanie zapisów planu obowiązującego o wykluczeniu lokalizacji obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

b) uzupełnienie zapisów zmiany planu o realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej.

**5) Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp)** zostały uwzględnione poprzez rozszerzenie możliwości inwestycyjnych dla kilku nieruchomości, zgodnie z ich uwarunkowaniami wynikającymi z lokalizacji i w ramach dopuszczonych zasad zagospodarowania na obszarach objętych ochroną konserwatorską. Uchwalenie zmiany planu umożliwi lepsze wykorzystanie ich potencjału ekonomicznego.

**6) Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp)** zostały uwzględnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy w sposób zapewniający optymalne wykorzystywanie nieruchomości zgodnie z ich społeczno - gospodarczym przeznaczeniem.

W zmianie planu utrzymane zostały zapisy planu obowiązującego w zakresie niezbędnych inwestycji celu publicznego, ustalające realizację infrastruktury technicznej i drogowej (drogi, ciągi piesze, rowerowe), obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną. Przebieg ścieżki rowerowej, ustalony w planie obowiązującym na terenie 059 ZP, w wyniku powtarzających się uwag, został przeniesiony w ul. Spacerową (w części po pierwszym wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, a w części po trzecim wyłożeniu).

Niezbędna infrastruktura społeczna (szkoły, przedszkola, usługi zdrowia itp.) zlokalizowana jest na terenach sąsiednich – nie objętych zmianą planu.

Zmiany planu zapewniają dostęp do terenów zieleni urządzonej. Zachowane zostały ustalenia planu obowiązującego, dotyczące ogólnodostępności tych terenów, a ich obszar w zmianie planu powiększono poprzez ustalenie nowego terenu zieleni urządzonej - 063.1 ZP.

**7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp)** zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

**8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp)** zostały uwzględnione w zmianie planu poprzez utrzymanie zapisów planu obowiązującego określające zasady obsługi oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt zmiany planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych.

**9) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp),** co zostało spełnione poprzez:

a) ogłoszenie w miejscowej prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni o przystąpieniu do sporządzania zmiany mpzp i wyznaczenie terminu przyjmowania wniosków;

b) rozpatrzenie wniosków w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 14561/14/VI/U z dnia 22 kwietnia 2014 r.);

c) uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień;

d) ogłoszenie o każdym z kolejnych trzech wyłożeń do publicznego wglądu w prasie (Dziennik Bałtycki, Ratusz), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni oraz na stronie internetowej Miasta Gdyni i wyznaczenie kolejnych terminów dyskusji publicznych oraz terminów składania uwag do projektu zmiany planu;

e) udostępnienie do wglądu kolejnych projektów zmiany planu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, w Gdynia InfoBox Obserwatorium Zmian oraz w wersji elektronicznej na stronie internetowej Miasta Gdyni;

f) przeprowadzenie kolejnych trzech dyskusji publicznych (12.11.2014 r., 05.10.2015 r. i 01.02.2016 r. w InfoBox w Gdyni);

g) rozpatrzenie uwag po kolejnych trzech wyłożeniach, w drodze zarządzeń Prezydenta Miasta Gdyni (zarządzenie nr 644/15/VII/U z dnia 13 stycznia 2015 r., zarządzenie nr 3237/15/VII/U z dnia 7 września 2015 r., zarządzenie nr 3614/15/VII/U z dnia 10 listopada 2015 r., zarządzenie nr 4349/16/VII/U z dnia 22 marca 2016 r. i zarządzenie nr 4786/16/VII/U z dnia 21 czerwca 2016 r.).

Po rozpatrzeniu uwag do projektu zmiany planu wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnienia uwag przez Prezydenta Miasta Gdyni. Zakres zmian wynikający z rozpatrzenia uwag (po trzecim wyłożeniu) nie spowodował konieczności ponowienia wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

10) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 upzp)**, zostało spełnione poprzez umieszczanie na stronie internetowej Miasta Gdyni wersji elektronicznej dokumentów związanych z prowadzonymi procedurami planistycznymi, tj. projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu, prognozy oddziaływania na środowisko, projektu uchwały (wraz z uzasadnieniem) kierowanej na sesję Rady Miasta Gdyni; informacje publiczne udostępniane były z zastosowaniem ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

11) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 upzp)**, została uwzględniona w zmianie planu poprzez utrzymanie zapisów planu obowiązującego.

**5. Zgodnie z art. 1 ust. 3 upzp, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**

Do projektu zmiany planu, przed przystąpieniem do sporządzania planu, wpłynął 1 wniosek, 10 wniosków wpłynęło w ustawowym terminie i 4 wnioski po terminie. Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył wszystkie wnioski zarządzeniem nr 14561/14/VI/U z dnia 22 kwietnia 2014 r. – 9 wniosków uwzględnił, 6 uwzględnił częściowo. Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy wpłynęło 8 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 23 grudnia 2014 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 644/15/VII/U z dnia 13 stycznia 2015 r. – 2 uwzględnił w całości, 4 uwzględnił w części, 2 nie uwzględnił. Dodatkowo, po ustawowym terminie, wpłynęła jedna uwaga, uzupełniająca treść dwóch uwag poprzednio złożonych, którą Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 2237/15/VII/U z dnia 7 września 2015 r., uwzględniając ją. Do projektu zmiany planu wyłożonego do wglądu po raz drugi wpłynęło 16 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 20 października 2015 r.) i 1 uwaga po terminie, które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 3614/15/VII/U z dnia 10 listopada 2015 r. – 2 uwzględnił w całości, 14 w części, 1 nie uwzględnił. Do projektu zmiany planu wyłożonego do wglądu po raz trzeci wpłynęło 76 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 1 marca 2016 r.), które Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 4349/16/VII/U z dnia 22 marca 2016 r. – 72 uwzględnił w części, 4 nie uwzględnił. Dodatkowo, po ustawowym terminie, wpłynęła jedna uwaga, którą Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 4786/16/VII/U z dnia 21 czerwca 2016 r., uwzględniając ją.

Sposób rozpatrzenia uwag przedstawiony został w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

Wnioski i uwagi zmierzały do zachowania stanu istniejącego lub zmian w zagospodarowaniu. Zostały rozpatrzone przy uwzględnieniu dokumentacji i analiz – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, analizy struktury własności, opracowania ekofizjograficznego, prognozy oddziaływania na środowisko. Uwzględniono również dodatkowe analizy, w tym obrazujące realizację nowej zabudowy w kontekście ukształtowania terenu i sąsiedztwa oraz możliwości realizowania nowej zabudowy przy ustalonych w zmianie planu wskaźnikach zabudowy. Na podstawie przeprowadzonych analiz ukształtowania terenu oraz wykonanych przekrojów przez tereny, wysokość zabudowy została ustalona na kilku terenach w metrach nad poziom morza. Takie ustalenie wysokości zabudowy jest właściwą regulacją w sytuacji braku na mapie sytuacyjno - wysokościowej warstwic oraz wystarczających danych wysokościowych terenu.

Przy rozpatrzeniu uwag uwzględniono wykonaną inwentaryzację zieleni na terenie 059 ZP, która wskazuje drzewa o dużych walorach przyrodniczych, wnioskowane o objęcie ochroną jako pomniki przyrody. W związku z licznymi uwagami dotyczącymi ochrony drzew i przedłużającą się procedurą uznania za pomniki przyrody, najcenniejsze drzewa oznaczono na rysunku projektu zmiany planu (po trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu) jako drzewa do zachowania.

**6. Zgodnie z art. 1 ust. 4 upzp, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, należy zapewnić uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:**

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Zmiana planu odnosi się do obszaru w większości zurbanizowanego – tkanki miejskiej o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej ze zrealizowanym układem dróg. W obowiązującym planie, na obszarze objętym zmianą planu przewidziana jest już zabudowa. Zmiana planu w niewielkim stopniu zwiększa możliwości inwestycyjne na wybranych terenach wykorzystujących ich potencjał.

**7. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni jest zgodne z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i programem prac planistycznych na lata 2015-2018, której wynikiem jest uchwała Nr VII/84/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych w Gdyni. Program prac planistycznych przewiduje uchwalenie zmiany ww. planu w latach 2015-2018, tym samym zmiana planu jest zgodna z wynikami tej analizy.

**8. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy**

Zyski do budżetu gminy przewidywane są ze sprzedaży gruntów gminnych przeznaczonych pod nowe inwestycje oraz z podatków od nieruchomości wynikających z realizacji nowej zabudowy.

Realizacja ustaleń zmiany planu pociągnie za sobą koszty przebudowy niektórych elementów infrastruktury technicznej oraz budowy ciągów pieszych i rowerowych.

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.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Gdyni kieruje projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni do uchwalenia przez Radę Miasta Gdyni.

Zgodnie z art. 20 i art. 27 upzp Rada Miasta Gdyni rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Zgodnie z art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym przedmiotowa uchwała powinna zostać przedłożona Wojewodzie Pomorskiemu w terminie 7 dni od daty jej podjęcia. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych powinna zostać przedstawiona Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

RP.6721.10.2013-2016.AS



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI NADMORSKIEJ DZIELNICY ORŁOWO W GDYNI

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/548/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 czerwca 2016 r.

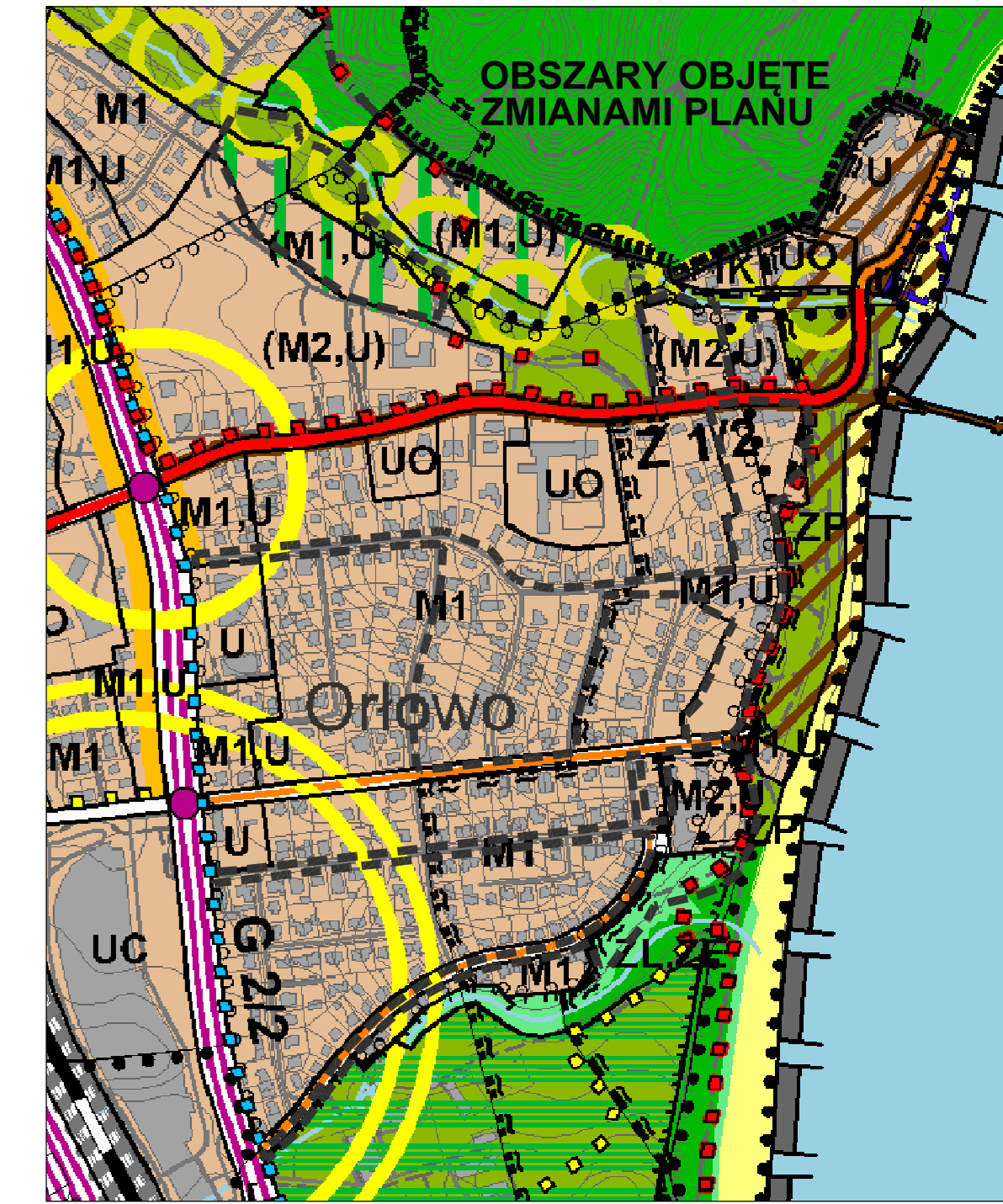
1503z2



MAPA DO CELOW INFORMACYJNYCH

- ### OZNACZENIA
- #### USTALENIA PLANU
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - ORIENTACYJNE LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W INNYCH ZAKRESACH
  - SYMBOL CYFROWY - NAZWA TERENU
  - SYMBOL LITEROWY LUB LITEROWO-CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU
- #### 001 MN3
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MN1 ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
  - MN2 ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB BUDYNIA
  - MP ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNYMI
  - MW1 ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNiach ZAWIERAJĄCYCH DO 4 LUB DO 8 MIESZKAŃ
  - MW2 ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
- #### TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UK USŁUGI KULTURY
  - US USŁUGI SPORTU I REKREACJI
  - UT USŁUGI TURYSTYCZNE
  - U USŁUGI
- STREFY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI USŁUG
- #### TERENY ZIELENI I WÓD
- ZP ZIELEN URZĄDZONA
- #### TERENY KOMUNIKACJE
- KD-L jlp DROGI I ULICE LOKALNE
  - KD-D jlp DROGI I ULICE DOKŁADOWE
  - KD-X WYDZIELONE PUBLICZNE PLACZYSKA, CIĄGI PRZESIE, PRZESIE JEDYNE I RÓWNOLEŻNE (TAKIŻE PARKINGI)
- #### WYRÓŻNIENIE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- nieprzeznaczalne line zabudowy
  - główne ciągi przebiegające poza ulicami i wydzieleniami ciągami komunikacyjnymi
  - ścieżki rowerowe
  - granice strefy ochrony konserwatorskiej ustalonych w planie
  - obiekty objęte ochroną konserwatorską - grupa A i grupa B
  - granice historycznych podziałów parcelacyjnych - do zachowania
  - teren potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi
  - teren potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami morskimi
  - teren potencjalnie narażony na osłabianie się mas ziemnych
  - teren wyłączone z zabudowy - do zagospodarowania w formie zieleni
  - drzewa do zachowania
  - obszary o omeżonych dopuszczalnych wysokościach zabudowy
- #### INFORMACJE I ZALECENIA
- obszary omeżonych dopuszczalnych wysokościach zabudowy
  - line rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania pod granicami obszaru objętego zmianą planu
  - korystające wodne
  - obiekty wpisane do rejestru zabytków
  - granice historycznych podziałów parcelacyjnych
  - granice pasa technicznego brzozi morskich
- #### LEGENDA
- ##### STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN
- obszary funkcjonalne adresowane do mieszkańców
  - obszary omeżonych dopuszczalnych wysokości zabudowy
  - obszary omeżonych dopuszczalnych wysokości zabudowy
  - obszary omeżonych dopuszczalnych wysokości zabudowy
- ##### STRUKTURA FUNKCJONALNA - KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW
- obszary omeżonych dopuszczalnych wysokości zabudowy
  - obszary omeżonych dopuszczalnych wysokości zabudowy
  - obszary omeżonych dopuszczalnych wysokości zabudowy
- ##### TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MN1 obszary zabudowy mieszkaniowej
  - MN2 obszary zabudowy mieszkaniowej
- ##### TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UK obszary zabudowy usługowej
  - US obszary zabudowy usługowej
  - UT obszary zabudowy usługowej
  - U obszary zabudowy usługowej
- ##### TERENY ZIELENI
- ZP obszary zieleni
- ##### TERENY KOMUNIKACJE
- KD-L jlp obszary komunikacji
  - KD-D jlp obszary komunikacji
  - KD-X obszary komunikacji
- ##### WYRÓŻNIENIE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- nieprzeznaczalne line zabudowy
  - główne ciągi przebiegające poza ulicami i wydzieleniami ciągami komunikacyjnymi
  - ścieżki rowerowe
  - granice strefy ochrony konserwatorskiej ustalonych w planie
  - obiekty objęte ochroną konserwatorską - grupa A i grupa B
  - granice historycznych podziałów parcelacyjnych - do zachowania
  - teren potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi
  - teren potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami morskimi
  - teren potencjalnie narażony na osłabianie się mas ziemnych
  - teren wyłączone z zabudowy - do zagospodarowania w formie zieleni
  - drzewa do zachowania
  - obszary o omeżonych dopuszczalnych wysokościach zabudowy

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVIII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVIII/99/14 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 15 STYCZNIA 2014 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XI/190/15 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 26 SIERNIA 2015 R.



BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI	
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI NADMORSKIEJ DZIELNICY ORŁOWO W GDYNI	
NAZWA PRZEMYSŁU	ZBIENIA PLANU
PROJEKTANT	mgr inż. Andrzej Krawiec - POKiL nr 0-118/2002
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Andrzej Krawiec - POKiL nr 0-118/2002
REDAKTOR TECHNICZNY	mgr inż. Anna Kubacka
SPRACOWNIK	mgr inż. Tomasz Krawiec
DYREKTOR BIURA	mgr inż. Andrzej Krawiec - POKiL nr 0-118/2002
PLANUSZKA	cz. 1 z 1
SKALA	1:1000
DATA	czerwiec 2016

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu trzykrotnie: po raz pierwszy w dniach od 10 listopada 2014 r. do 9 grudnia 2014 r., po raz drugi w dniach od 16 września 2015 r. do 6 października 2015 r., po raz trzeci w dniach od 27 stycznia 2016 r. do 16 lutego 2016 r.

**Do projektu zmiany planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 10 listopada 2014 r. do 9 grudnia 2014 r.** zostało złożonych 8 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 23 grudnia 2014 r.) Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 644/15/VII/U z dnia 13 stycznia 2015 rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu, 2 uwzględnił w całości, 4 uwzględnił w części, 2 nie uwzględnił. Dodatkowo, po ustawowym terminie, wpłynęła jedna uwaga, uzupełniająca treść dwóch uwag poprzednio złożonych, którą Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 2237/15/VII/U z dnia 7 września 2015 r., uwzględniając ją.

Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, które wniosły następujące osoby:

1. Rada Dzielnicy Orłowo – data wpływu 09.12.2014 r.
2. Zbigniew Barański – data wpływu 19.12.2014 r.
3. Urszula Frąckiewicz - Heidrich – data wpływu 22.12.2014 r.
4. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa – data wpływu 29.12.2014 r. (data stempla pocztowego 23.12.2014 r.)
5. Multi Marine Service Sp. z o.o. – data wpływu 05.01.2015 r. (data stempla pocztowego 23.12.2014 r.)
6. Małgorzata Woźniacka – data wpływu 02.01.2015 r. (data stempla pocztowego 23.12.2014 r.)

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

1. **Rada Dzielnicy Orłowo** złożyła uwagę, w której wniosła poniższe zastrzeżenia i postulaty:
  - 1) proponowane zmiany w zapisach kart terenów oraz na rysunku będą skutkować naruszeniem istniejących granic historycznych oraz naruszają strefę nadmorskiego pasa technicznego i ochronnego. Obszar zmiany planu jest objęty obszarem „Natura 2000”;
  - 2) w Studium tereny objęte planem z uwagi na strukturę zostały zakwalifikowane jako obszary problemowe i narażone są na osuwanie się ziemi. Należy wykonać analizę geologiczną dla terenu objętego planem, w oparciu o którą będzie ewentualnie możliwe dokonywanie zmian w planie;
  - 3) plan powinien zostać zaopiniowany przez Regionalnego Konserwatora Przyrody;
  - 4) przywrócić poprzednie brzmienie definicji zabudowy wielorodzinnej tj. „zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań”;
  - 5) przywrócić w pełnym brzmieniu punkt 6 lit. h do karty terenu 024 UT/MN1,MW1, gdyż wykreślenie go narusza ochronę konserwatorską oraz dopuszcza dowolność formy obiektów i ich otoczenia. Wszystkie zmiany zaproponowane dla tego terenu prowadzą do naruszenia wszystkich zasad konserwatorskich oraz ochronnych, pod względem historycznym, jak i w zakresie ustawy o ochronie przyrody;
  - 6) w karcie terenu 010 UT,MW2 i 024 UT/MN1,MW1 w pkt. 8, dodać zapis, że bezwzględnie obowiązują przepisy określone w § 8;
  - 7) nie wyrażać zgody na legalizację istniejących budynków na terenie 027 UT,UK/MW2, które naruszają wszelkie zasady ochrony konserwatorskiej pod względem historycznym i przyrodniczym. Zagospodarowanie terenu jest niezgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z ówczesnym miejscowym planem zagospodarowania;

- 8) nie ustalać wysokości zabudowy w metrach nad poziom morza, co pozwala na zwiększenie wysokości budynku w zależności od uzyskanej wartości, (budynek z jednej strony może mieć wysokość np. 16 m, a z drugiej strony wysokość obowiązującą 11 m). Wnieśli o określenie wysokości zabudowy w metrach w odniesieniu do danego terenu. Zapisy w kartach terenu powinny być czytelne dla wszystkich (karta terenu 024 UT/MN1,MW1, 044 MW1,MP i 045 MW1,U);
- 9) wpisać w kartę terenu 044 MW1,MP w pkt. 8 lit. b – „wszelkie zmiany w podłączeniach sieci wodociągowej należą do zadań własnych gminy”;
- 10) przebieg ścieżki rowerowej na terenach 059 ZP, 069 ZE, 070 ZE graniczących z brzegiem rzeki Kaczej jest chybiony. Wybudowanie tej ścieżki jest niebezpieczne i bardzo kosztowne.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 10) Ze względu na niekorzystne uwarunkowania dla realizacji ścieżki rowerowej w sąsiedztwie terenu 044 MW1,MP (wąski pas terenu tuż przy skarpie), odcinek ścieżki rowerowej przeniesiono w ul. Spacerową i ulicę dojazdową 100 KD-D 1/2, gdzie będzie przebiegała jako trasa rowerowa.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Uwaga nie jest czytelna – nie wyjaśniono w jakim zakresie projekt zmiany planu narusza istniejące granice historyczne oraz strefę nadmorskiego pasa technicznego i ochronnego. Zasięgi tych stref nie zostały zmienione. Natomiast zaktualizowano zapisy dot. pasa ochronnego – zgodnie ze zmianami wprowadzonymi do ustawy Prawo wodne. Obszar zmiany planu nie jest objęty granicami obszaru „Natura 2000”.

Ad 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni wskazuje tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz osuwiska. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują ww. tereny. Nie zostały również wskazane na Mapie i rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi w skali 1:10000 dla terenu miasta Gdyni oraz w bazie danych Systemu Ochrony Przeciwośuwiskowej SOPO.

Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla nowo planowanych inwestycji wymagana jest opinia geotechniczna. W zależności od przyjętej w tej opinii kategorii geotechnicznej ustalane są wymogi wykonania opracowań, jak: dokumentacja badań podłoża gruntowego i projekt geotechniczny lub dodatkowo dokumentacja geologiczno-inżynierska.

Ad 3) Projekt zmiany planu uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie właściwych instytucji, wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, w strukturach którego działa Regionalny Konserwator Przyrody (zastępca dyrektora), a jego odrębna opinia do planów/zmian planów nie jest wymagana przepisami.

Ad 4) Definicja zabudowy wielorodzinnej została rozszerzona (do 8 mieszkań), natomiast karty poszczególnych terenów zawierają zapis o liczbie dopuszczonych mieszkań na danym terenie. Na terenach zabudowy wielorodzinnej – MW1, położonych poza obszarem objętym zmianą planu, liczba mieszkań pozostała bez zmian. Budynki do 8 mieszkań dopuszczone są wyłącznie na terenie objętym zmianą planu – na terenie 045 MW1,U, położonym w sąsiedztwie osiedla zabudowy wielorodzinnej (o liczbie mieszkań do 12). W wyniku rozstrzygnięcia uwag z dn. 20.10.2015 r. (po drugim wyłożeniu do wglądu), na terenie 046 MW1,U liczbę mieszkań ograniczono do 4 w budynku – ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej.

Ad 5) Z karty terenu 024 UT/MN1,MW1 usunięty został zapis - *na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia*. Zapis ten dotyczy zabudowy objętej ochroną konserwatorską, a działka nr 123 (nowy nr dz. 2847), na której znajduje się obiekt objęty taką ochroną, została dołączona do terenu 025 UT,MN1,MW1. W pkt. 6 lit g zamieszczono powyżej przytoczony zapis.

Ad 6) Zapis w pkt. 8 lit a kart terenów 010 UT,MW2 i 024 UT/MN1,MW1 w zakresie obowiązujących przepisów dotyczących pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego został zastąpiony uaktualnionym zapisem zgodnie ze zmianą ustawy Prawo Wodne.

Ad 7) Istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia zmiany planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, które przeznacza ten teren pod *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych oraz tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>*. Legalizacja zabudowy nie należy do zakresu

ustaleń planu. Plan obowiązujący oraz projekt zmiany planu dopuszczają adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów.

Ad 8) Na mapie sytuacyjno-wysokościowej brak jest warstwic oraz wystarczających danych wysokościowych terenu, w związku z tym, trudna byłaby ocena zgodności projektu budowlanego z ustaleniami zmiany planu w zakresie wysokości zabudowy mierzonej w metrach w odniesieniu do terenu. Wysokość zabudowy w metrach n.p.m. ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy ukształtowania terenu. Teren 024 UT/MN1,MW1 jest terenem płaskim, a na terenach 044 MW1,MP i 045 MW1,U różnice w wysokości poziomów wynoszą ok. 1 m, dlatego wysokości zabudowy ustalone w metrach n.p.m., wyliczone od uśrednionego poziomu terenu, nie spowodują zauważalnych różnic w wysokościach zabudowy.

Ad 9) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy i mogą być finansowane z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowane ze środków zewnętrznych. Natomiast wykonanie przyłączy należy do zadań poszczególnych inwestorów.

2. **Zbigniew Barański** złożył uwagę w której wniósł o:

- 1) utrzymanie dotychczasowych zapisów planu dla terenu 027 UT,UK/MW2, które nie przewidują zabudowy mieszkaniowej (teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie morza, plaży, parku i promenady Królowej Marysieńki), lub uzupełnienie pkt. 3 o zapis wykluczający zabudowę MW2 na całym obszarze B, lub rozdzielenie tej karty na dwie niezależne karty: obszar A – UT,UK/MW2, obszar B – UT,UK;
- 2) przywrócenie zapisu zabudowy jednorodzinnej dla terenów 045 MW1,U i 046 MW1,U, zmniejszenie intensywności zabudowy do 0,40, zmniejszenie powierzchni zabudowy do 0,20, zmniejszenie odpowiednio szerokości elewacji i zmniejszenie min. powierzchni działki do 900 m<sup>2</sup>;
- 3) wykreślenie zapisu z karty terenu 061 US,UT w pkt. 6d – „nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu”;
- 4) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 061 US,UT.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 1) Doprecyzowano zapis dotyczący przeznaczenia obszaru B na terenie 027 UT,UK/MW2 – ustalono, że „na obszarze B – wyklucza się zabudowę mieszkaniową”.

Ad 3) Skorygowano zapis w karcie terenu 061 US,UT w pkt. 6 lit. d. – ustalono, że nieprzekraczalne linie zabudowy od strony rzeki Kaczej dotyczą również podziemnych części budynków a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Zabudowa wielorodzinna ustalona w projekcie zmiany planu na terenach 045 MW1,U i 046 MW1,U będzie kontynuacją zabudowy wielorodzinnej, realizowanej w osiedlu Nowe Orłowo, położonym po przeciwnej stronie ul. Spacerowej. Ze względu na położenie przedmiotowych terenów w pobliżu doliny rzeki Kaczej, dla planowanej zabudowy ustalono zasady kształtowania zabudowy o najniższych parametrach zastosowanych w osiedlu Nowe Orłowo i o mniejszej powierzchni zabudowy i większej powierzchni biologicznie czynnej. W rejonie rzeki Kaczej istnieją budynki historyczne o podobnych kubaturach do przyjętych w zmianie planu, np. pensjonat „Słońce” objęty ochroną konserwatorską.

W wyniku rozstrzygnięcia uwag z dn. 20.10.2015 r. (po drugim wyłożeniu do wglądu), na terenie 046 MW1,U liczbę mieszkań ograniczono do 4 w budynku – ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej. Budynki do 8 mieszkań dopuszczone są wyłącznie na terenie objętym zmianą planu – na terenie 045 MW1,U, położonym w sąsiedztwie osiedla zabudowy wielorodzinnej (o liczbie mieszkań do 12).

Ad 4) Dla terenu 061 US,UT (usługi sportu i rekreacji, usługi turystyki) ustalono – *powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnienia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączzonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej*. W związku z tym, rzeczywista powierzchnia biologicznie czynna terenu zwiększona jest o teren wyłączony z zabudowy i wynosi ok. 48% powierzchni całego terenu 061 US,UT. Zwiększenie ustalonego w zmianie planu wskaźnika nie

jest zasadne, uniemożliwiłoby realizację terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych (boiska, korty).

3. **Urszula Frąckiewicz-Heidrich** złożyła uwagę w której wniosła o:

1) pozostawienie w projekcie zmiany planu, w karcie terenu 046 MW1,U ustaleń, jak w obowiązującym planie i niezwiększanie intensywności zabudowy, niepodwajanie liczby mieszkań w nowych budynkach oraz pozostawienie zabudowy jednorodzinnej na tym terenie.

W paśmie pomiędzy ul. Spacerową, a rzeką Kaczą i rezerwatem Kępa Redłowska dominujące są funkcje przyrodnicze, krajobrazowe, rekreacyjne i sportowe. Proponowane zmiany nie mają żadnego uzasadnienia;

2) wprowadzenie w projekcie zmiany planu, w karcie terenu 046 MW1,U zapisu o bezwzględnej ochronie drzew rosnących nad jarem rzeki Kaczej i ich systemów korzeniowych. W obszarze nieprzekraczalnych linii zabudowy rosną kępy starych drzew zagrożonych wycinką lub naruszeniem ich systemów korzeniowych w przypadku rozpoczęcia inwestycji;

3) zachowanie w projekcie zmiany planu, w karcie terenu 061 US,UT ustaleń jak w planie obowiązującym w karcie terenu 061 ZP,US i na rysunku planu. Proponowane zapisy planu dopuszczają maksymalną możliwą zabudowę terenu budynkami do 3 kondygnacji, eliminując równocześnie funkcje przyrodnicze i krajobrazowe, jakie znaleźć się powinny w otulinie rzeki i rezerwatu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

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

Ad 2) Drzewa nad jarem rzeki Kaczej, zasługujące na ochronę, znajdują się na terenie 069 ZE – zieleni ekologicznej, zieleni nieurządzonej. Ochronę tych drzew oraz ochronę ich systemów korzeniowych zapewniają ustalenia terenu 069 ZE oraz sąsiedniego terenu zieleni urządzonej – 059 ZP.

Ad 3) Ustalenia zmiany planu dla terenu 061 US,UT umożliwią lokalizację usług turystyki, co wpłynie na większą atrakcyjność strefy nadmorskiej Orłowa.

Plan ustala wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i dopuszcza 3 kondygnację, pod warunkiem, że będzie realizowana na maks.70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji oraz będzie wycofana względem drugiej kondygnacji przynajmniej od strony ulicy 082 KD-L 1/2 - ul. Orłowskiej i terenu 115 KD-X. Taka wysokość ustalona jest w obowiązującym planie nadmorskiej dzielnicy Orłowa dla większości terenów, jako charakterystyczna dla modernistycznej zabudowy Orłowa i jest właściwa w tym rejonie Gdyni.

4. **Towarzystwo Przyjaciół Orłowa** złożyło uwagę w której wniosło o:

1) utrzymanie dotychczasowych zapisów planu dla terenu 027 UT,UK/MW2, gdzie nie była przewidziana zabudowa mieszkaniowa (teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie morza, plaży, parku i promenady Królowej Marysieńki), lub uzupełnienie pkt. 3 o zapis wykluczający zabudowę MW2 na całym obszarze B, lub rozdzielenie tej karty na dwie niezależne karty: obszar A – UT,UK/MW2, obszar B – UT,UK;

2) przywrócenie zapisu zabudowy jednorodzinnej dla terenów 045 MW1,U i 046 MW1,U, zmniejszenie intensywności zabudowy do 0,40, zmniejszenie powierzchni zabudowy do 0,20, zmniejszenie odpowiednio szerokości elewacji, zmniejszenie min. powierzchni działki do 900 m<sup>2</sup>.

W paśmie pomiędzy ul. Spacerową, a rzeką Kaczą i Rezerwatem Kępa Redłowska dominujące są funkcje przyrodnicze, krajobrazowe, rekreacyjne i sportowe. Proponowane zmiany nie mają żadnego uzasadnienia;

3) wprowadzenie w projekcie zmiany planu, w karcie terenu 046 MW1,U zapisu o bezwzględnej ochronie drzew rosnących nad jarem rzeki Kaczej i ich systemów korzeniowych. W obszarze nieprzekraczalnych linii zabudowy rosną kępy starych drzew zagrożonych wycinką lub naruszeniem ich systemów korzeniowych w przypadku rozpoczęcia inwestycji;

4) zachowanie w projekcie zmiany planu, w karcie terenu 061 US,UT ustaleń jak w planie obowiązującym w karcie terenu 061 ZP,US z uwzględnieniem zmian, które zaistniały w infrastrukturze technicznej i mają wpływ na nieprzekraczalne linie zabudowy. Proponowane zapisy planu dopuszczają maksymalną możliwą zabudowę terenu budynkami do 3 kondygnacji, eliminując

równocześnie funkcje przyrodnicze i krajobrazowe, jakie znaleźć się powinny w otulinie rzeki i rezerwatu;

- 5) wykreślenie zapisu z karty terenu 061 US,UT w pkt. 6d – „nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu”;
- 6) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 061 US,UT;
- 7) wykluczenie wszelkiej zabudowy na terenie 059 ZP. Teren ten jako zieleni urządzona ogólnodostępna, powinien być terenem miejskim, publicznym, jako publicznie dostępny Park Nadrzeczny Rzeki Kaczej, urządzone z pełnym poszanowaniem jego walorów: ze ścieżkami o nawierzchni naturalnej, oświetleniem, ławkami, ew. miejscami piknikowymi oraz roślinnością dostosowaną do siedlisk. Powinien być nieogrodzony, aby zapewnić łączność ekologiczną i widokową z doliną rzeki Kaczej. Drzewa pomnikowe będą stanowić główny walor tego parku, który dzięki ich obecności może uzyskać także funkcję edukacyjną. Park może być miejscem rekreacyjnym o charakterze ekologiczno-historycznym ze względu na znajdujące się w pobliżu pozostałości dawnego młyna papierniczego.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

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

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

Ad 7) Prezydent wyjaśnił, że ustalenia zmiany planu przewidują wnioskowane zagospodarowanie.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

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

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

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

Ad 6) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4.

5. **Multi Marine Service Sp. z o. o.** – złożyła uwagę, w której wniosła o:

- 1) nieprzesuwanie linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 024 UT/MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 oraz pozostawienie dotychczasowych powierzchni tych terenów. Na terenie 024 UT/MN1,MW1 znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz obiekty o walorach kulturowych i nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy);
- 2) zniesienie granicy historycznej pomiędzy działkami nr 122 i 123 (nowe numery działek 2849 i 2847). Działki te objęte są jedną Księgą Wieczystą od czasów przedwojennych;
- 3) pozostawienie definicji zabudowy wielorodzinnej – MW1 o dotychczasowym brzmieniu. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej do 8 mieszkań stanowi naruszenie „dziedzictwa kulturowego” Miasta Gdyni;
- 4) niewyrażanie wysokości zabudowy w metrach nad poziom morza, tylko od naturalnych rzędnych, na podstawie aktualnych map sytuacyjno-wysokościowych;
- 5) wprowadzenie zapisów do kart terenów 024 UT/MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 o konieczności:
  - a) obowiązkowego przeprowadzenia dla nowo planowanych inwestycji badań geologicznych dotyczących struktury podłoża, poziomu wód gruntowych, stabilności i wytrzymałości gruntu,
  - b) wykonania analizy oddziaływania na środowisko, wpływu realizacji projektu na położony w sąsiedztwie obszar „Natura 2000”,
  - c) wykonania opracowania dotyczącego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ponieważ jest to teren objęty zagrożeniem powodziowym;
- 6) niezwiększanie wskaźników powierzchni zabudowy na terenach 024 UT/MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1. Może to spowodować wzrost ilości wód opadowych odprowadzanych do środowiska i spowoduje to zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej i zalewanie sąsiednich posesji;
- 7) uaktualnienie map sytuacyjno-wysokościowych i map z sieciami infrastruktury technicznej oraz naniesienie na mapę sieci wodociągowej zasilającej obiekty położone przy ul. Plażowej 8, 8a, 6 oraz ul. Zegarskiego 9;

- 8) wniesienie do Ksiąg Wieczystych działek 777/119, 776/119, 778/118 i 1003/116 (nowe numery działek 2851, 2852, 2854 i 2837) o nieodpłatnej służebności, na rzecz prawa użytkowania sieci wodociągowej zasilającej posesję przy ul. Plażowej i ul. Zegarskiego, zgodnie z zawartymi umowami z PEWIK. W Księgach Wieczystych ww. działek istnieją zapisy o czynnej sieci wodociągowej;
- 9) wykonanie sieci wodociągowej w ul. Plażowej;
- 10) wybudowanie, podłączenie i oddanie do użytku sieci wodociągowej w ul. Plażowej, jako zadanie własne gminy, przed wydaniem pozwoleń na budowę na terenie 024 UT/MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1;
- 11) zaopiniowanie planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w zakresie pasa technicznego i ochronnego;
- 12) wykonanie analiz dotyczących ochrony przyrody dla terenów 024 UT/MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 przed wykonaniem nowych zamierzeń inwestycyjnych, a szczególnie rejonu będącego pod ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w granicach pasa nadbrzeżnego, gdzie znajduje się 60-letni drzewostan;
- 13) zwiększenie zakresu zmiany planu o teren 098 KD-D 1/2 – ul. Plażową oraz określenie zakresu jej przebudowy – ulica zakończona placem do zawracania z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami. Przebudowa będzie wiązać się z przesunięciem pasa drogowego i wycinką ponad 60-letnich drzew i krzewów w rejonie Parku Marysieńki;
- 14) wyjaśnienie przebiegu ścieżki rowerowej w ul. Plażowej, która została oznaczona na 60-letnich krzewach oraz zakresu ingerencji w istniejącą infrastrukturę oraz jej celowości, gdyż ul. Plażowa kończy się na posesji nr 6, gdzie dokonano nasadzeń drzewostanu (na mapie ul. Plażowa jest drogą przejezdną);
- 15) niewprowadzanie zapisu dla terenu 025 UT,MN1,MW1 o możliwości realizacji wspólnej hali garażowej. Realizacja hali naruszy strukturę wód gruntowych i będzie zagrożeniem dla obiektów znajdujących się na tym terenie, będących pod ochroną konserwatorską oraz stanowi zagrożenie dla nadmorskiego pasa technicznego;
- 16) wyjaśnienie i uaktualnienie map na których znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską przy ul. Zegarskiego 4, który aktualnie nie istnieje;
- 17) utrzymanie zapisów dla terenu 024 UT/MN1,MW1 w pkt 6, dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z planem obowiązującym;
- 18) niewykreślanie z karty terenu 024 UT/MN1,MW1 zapisu o obiekcie objętym ochroną konserwatorską dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 – obiekty o walorach kulturowych;
- 19) niewprowadzanie zmian do zapisu w karcie terenu 024 UT/MN1,MW1 w pkt. 6 lit. c, który brzmiał: „(...) *rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku (...)*”. Wykreślenie słowa „*wyraźnie*” daje dowolność i wprowadza chaos w dotychczasowym planie obowiązującym;
- 20) niewykreślanie zapisu w karcie terenu 024 UT/MN1,MW1 w pkt. 6 lit. h: „*na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia*” ze względu na charakter części nadmorskiej dzielnicy Orłowa.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 2) Multi Marine Service Sp. z o.o. jest właścicielem działek ewidencyjnych nr: 122, 123 (nowe numery działek 2849 i 2847). Granica między nimi, w obowiązującym planie została oznaczona jako *granice historycznych podziałów parcelacyjnych – do zachowania*. Zachowanie tej granicy jako granicy działki budowlanej jest bezprzedmiotowe – obie działki ewidencyjne od dawna tworzą jedną, zabudowaną i zagospodarowaną działkę budowlaną. W związku z tym, zasadne jest oznaczenie granicy między działkami nr: 122, 123 (nowe numery działek 2849 i 2847) jako – *granice historycznych podziałów parcelacyjnych*. Powyższa zmiana uzyskała pozytywne uzgodnienie PWKZ w Gdańsku.

Ad 6). Prezydent wyjaśnił, że na terenach 024 UT/MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 nie zostały zwiększone wskaźniki zabudowy. W planie obowiązującym i w zmianie planu wynoszą dla obu terenów – do 0,3 pow. działki budowlanej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 17, 18, 20) W wyniku rozpatrzenia wniosków do zmiany planu wniesionych przez właścicieli działek nr: 122, 123 i 126 (nowe numery działek 2849, 2847 i 2845). w tym wniosku Multi Marine Service Sp. z o.o. (pismo nr 046/01/2014 z dnia 31.01.2014 r.), z postulatem ustalenia dla tych nieruchomości przeznaczenia terenu – *budownictwo mieszkaniowe MN1 i MW1*, w zmianie planu dołączono ww. działki do sąsiedniego terenu 025 UT,MN1,MW1 o wnioskowanym przeznaczeniu. Budynek objęty ochroną konserwatorską w obowiązującym planie będzie nadal taką ochroną objęty – odpowiednie zapisy zostały przeniesione do karty terenu 025 UT,MN1,MW1. Do wprowadzonej zmiany planu dostosowane zostały również inne zapisy planu.

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

Ad 4) Na mapie sytuacyjno-wysokościowej brak jest warstwic oraz wystarczających danych wysokościowych terenu, w związku z tym, trudna byłaby ocena zgodności projektu budowlanego z ustaleniami zmiany planu w zakresie wysokości zabudowy mierzonej w metrach w odniesieniu do terenu. Wysokość zabudowy w metrach nad poziom morza ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy ukształtowania terenu oraz wykonanych przekrojów przez tereny.

Na terenach o dużych różnicach wysokości poziomu terenu wprowadzono obszary o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy w metrach nad poziom morza. Na terenach, płaskich i o niewielkich różnicach poziomu, wysokość zabudowy w metrach n.p.m., wyliczono od uśrednionego poziomu terenu.

Ad 5 a) Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla nowo planowanych inwestycji wymagana jest opinia geotechniczna. W zależności od przyjętej w tej opinii kategorii geotechnicznej ustalane są wymogi wykonania opracowań, jak: dokumentacja badań podłoża gruntowego i projekt geotechniczny lub dodatkowo dokumentacja geologiczno-inżynierska.

Ad 5 b) Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymagają wprowadzenia dodatkowych regulacji dotyczących ochrony obszarów Natura 2000. Wpływ realizacji projektu zmiany planu na obszar Natura 2000 został określony w prognozie oddziaływaniu na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opiniowanego przez właściwe organy.

Przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 wynikające z art. 59 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, następuje na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Ad 5 c) Tereny 024 UT/MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 położone są w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, który zgodnie z ustawą Prawo Wodne nie jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

W trakcie sporządzania planów miejscowych lub zmian planów wykonywane są rysunki zawierające schematy planowanych przebiegów sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania sieci. Nie podlegają one uchwalaniu. Rysunek, zawierający m.in. przebieg sieci kanalizacji deszczowej został wykonany do zmian planu Orłowa.

Ad 7, 9, 10, 13) Rysunek projektu zmiany planu (wyłożony po raz pierwszy do wglądu) został wykonany na aktualnej mapie, posiadającej pieczęć zgodności z zasobem geodezyjnym Gdyni z dnia 08.07.2014 r. Kolejne rysunki wykonano na zaktualizowanej mapie (z dnia 10.12.2015 r.). Obie mapy spełniają wymogi art. 16 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Na rysunku zmiany planu nie zostały wrysowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej – nie należą do zakresu ustaleń planu.

Zmiana planu zakłada rozbudowę sieci wodociągowej, m.in. w ul. Plażowej. Realizacja sieci nie należy do ustaleń planu. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy i mogą być finansowane z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowane ze środków zewnętrznych. Wykonanie przyłączy należy do zadań poszczególnych inwestorów.

Ul. Plażowa położona jest poza obszarem objętym zmianą planu. Zmiana zasięgu opracowania nie jest możliwa w toczącej się procedurze.



Ad 8) Wskazania do zapisów w Księgach Wieczystych nie mogą być przedmiotem ustaleń planu miejscowego. W granicach działek wymienionych w uwadze, nie biegnie sieć wodociągowa, lecz zewnętrzna instalacja wodociągowa (nie należąca do PEWIK).

Ad 11) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 3.

Ad 12) Analizy dotyczące m.in. ochrony przyrody zostały wykonane w ramach opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko zmiany m.p.z.p.. Z powyższych dokumentów wynika, że na obszarze terenów 024 UT/MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 nie występują drzewa pomnikowe lub takie, które należy objąć ochroną zachowawczą.

Ad 14) Zgodnie z planem miejscowym ul. Plażowa kończy się przy posesji nr 6, natomiast ścieżka rowerowa może być dalej kontynuowana zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu, zapewniając ciągłość przebiegu ścieżki rowerowej w nadmorskiej dzielnicy Orłowa. Jej przebieg na rysunku planu został wskazany orientacyjnie. Dokładna trasa ścieżki powinna być ustalona na etapie projektu budowlanego.

Ad 15) W północnej części terenu 025 UT,MN1,MW1 została zrealizowana pod budynkami wspólna hala garażowa. Zapis zmiany planu uwzględnia stan istniejący. Na dwóch pozostałych działkach nie można wykluczyć realizacji garaży podziemnych – zgodnie z warunkami przedstawionymi w rozstrzygnięciu niniejszej uwagi w pkt. 5 a).

Ad 16) Nieruchomość przy ul. T. Zegarskiego 4 leży poza obszarem objętym granicami zmiany planu.

Ad 19) Słowo „*wyraźnie*” zostało usunięte jako określenie nieprecyzyjne.

6. **Małgorzata Woźniacka** złożyła uwagę, w której wniosła poniższe zastrzeżenia i postulaty:

- 1) nie wprowadzać nowej definicji zabudowy wielorodzinnej MW1. Sformułowanie: „(...) w budynkach zawierających do 4 lub do 8 mieszkań (...)” brzmi wyjątkowo dwuznacznie. Jest to zasadnicza zmiana, odmieniająca zupełnie charakter nadmorskiego Orłowa;
- 2) wyrazić wysokość zabudowy w metrach od naturalnej rzędnej terenu. Jest to sposób stosowany ogólnie, zrozumiały dla wszystkich i uniemożliwiający nieporozumienia w tej kwestii. Proponowana zmiana definicji prowadzi w sposób jednoznaczny do zgody na podwyższenie wysokości zabudowy. Ustalenie wysokości w metrach nad poziom morza jest trudne i będzie budzić nieustanne kontrowersje;
- 3) zmiany jakie proponuje się w poszczególnych kartach terenu np. w karcie terenu 024 UT/MN1,MW1, są zasadnicze i prowadzą do naruszenia zasad konserwatorskich i ochronnych pod względem historycznym i w zakresie ustawy o ochronie przyrody oraz wprowadzają wielką dowolność w interpretowaniu obowiązujących przepisów;
- 4) w prognozie oddziaływania na środowisko jest zapis mówiący o tym, że zmiany planu dotyczą 4 fragmentów obowiązującego planu w rejonie ul. Spacerowej, ul. Orłowskiej, ul. Króla Jana III, ul. Popiela, ul. Balladyny i ul. Świętopełka. Wnioskować z tego należy, że opracowanie to dotyczy tylko tych terenów. Nie jest ujęty teren 023 MN2,MW1,MP i teren 024 UT/MN1,MW1 – ul. Teofila Zegarskiego, ul. Przebendowskich i ul. Plażowa. Prognoza nie jest kompletna.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

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

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5 pkt 4.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 5. Projekt zmiany planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia.

Ad 4) Zawarte w treści prognozy nazwy ulic zostały przytoczone dla przybliżenia lokalizacji rejonów poszczególnych czterech fragmentów zmiany planu. Ulice T. Zegarskiego i Przebendowskich nie są objęte zmianą planu, jedynie kilka nieruchomości położonych przy ul. Przebendowskich zmiany planu obejmują. Rysunek prognozy odzwierciedla szczegółowo zakres zmiany miejscowego planu.

**Do projektu zmiany planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 16 września 2015 r. do 6 października 2015 r.** zostało złożonych łącznie 17 uwag, z czego w ustawowym terminie (tj. do dnia 20 października 2015 r.) 16 uwag, a 1 uwaga po terminie.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 3614/15/VII/U z dnia 10 listopada 2015 r. rozpatrzył wszystkie uwagi dotyczące projektu zmiany planu, 2 uwzględnił w całości, 14 w części, 1 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, które wniosły następujące osoby:

1. Rada Dzielnicy Orłowo – data wpływu 16.10.2015 r.
2. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa – data wpływu 20.10.2015 r.
3. Multi Marine Service Sp. z o.o. – data wpływu 22.10.2015 r. (data stempla pocztowego 20.10.2015 r.)
4. Zbigniew Barański – data wpływu 21.10.2015 r. (data stempla pocztowego 19.10.2015 r.)
5. Ewa Barańska – data wpływu 22.10.2015 r. (data stempla pocztowego 20.10.2015 r.)
6. Urszula Frąckiewicz - Heidrich – data wpływu 19.10.2015 r.
7. Sławomir Kwiek – data wpływu 19.10.2015 r.
8. Hanna Mazur – data wpływu 26.10.2015 r.
9. Jolanta Person – data wpływu 22.10.2015 r. (data stempla pocztowego 20.10.2015 r.)
10. Artur Person – data wpływu 22.10.2015 r. (data stempla pocztowego 20.10.2015 r.)
11. Roman Strawiński – data wpływu 22.10.2015 r. (data stempla pocztowego 20.10.2015 r.)
12. Adam Filipowicz – data wpływu 20.10.2015 r.
13. Grażyna Fejfer – data wpływu 22.10.2015 r. (data stempla pocztowego 20.10.2015 r.)
14. Małgorzata Woźniacka – data wpływu 20.10.2015 r.
15. Jadwiga i Wojciech Kubiak – data wpływu 21.10.2015 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Rada Dzielnicy Orłowo** złożyła uwagę, w której wniosła poniższe zastrzeżenia i postulaty:

1) dla terenów 045 MW1,U i 046 MW1,U:

- a) rezygnację z wprowadzania zmiany z „do 4” mieszkań na „do 8” mieszkań. Wskazano na: orzecznictwo WSA i NSA, że „małe domy mieszkalne” są to budynki maks. do 4 mieszkań; rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 1987 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów Prawa lokalowego, rozdz. 1, § 2, gdzie „mały dom mieszkalny może obejmować 2 do 4 samodzielnych lokali mieszkalnych lub nie więcej niż 20 izb”; oraz Uchwałę Nr XV/286/11 Rady Miasta Gdyni z 21 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Gdyni na lata 2012-2016, rozdz. IV, § 11 – kategoryzacja mieszkań, gdzie „mały dom mieszkalny” jest to budynek wolnostojący, liczący do czterech lokali mieszkalnych. W związku z powyższym zapis „zabudowę wielorodzinną do 8 mieszkań” nie można określić terminem „małego domu mieszkalnego”; jest to sprzeczne z obowiązującym Studium,
- b) odsunięcie linii zabudowy od brzegów rzeki Kaczej,
- c) zachowanie współczynników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej na poziomach obowiązujących w obecnym mpzp,
- d) sporządzenie opracowania ekofizjograficznego dla obszaru rzeki Kaczej na odcinku od morza do ulicy Nawigatorów (ze względu na bliskość obszaru Natura 2000);

2) dla terenu 061 ZP,US:

- a) pozostawienie warunków zabudowy jak w planie obowiązującym, co pozwoli na zachowanie naturalnego krajobrazu terenu sąsiadującego z obszarem należącym do systemu Natura 2000,
- b) utworzenie płatnego parkingu podziemnego z wykorzystaniem naturalnego zagłębienia terenu, z przeznaczeniem poziomu nad parkingiem pod rekreację i sport z niewielką jednokondygnacyjną zabudową, jako zaplecze;

3) dla terenu 027 UT,UK/MW2:

- a) poszerzenie ciągu pieszego w sąsiedztwie terenu 027 UT,UK/MW2, wzdłuż ul. Orłowskiej i Promenady Królowej Marysienki poprzez: przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, poprowadzenie równoległego ciągu pieszego do ul. Orłowskiej, łączne zagospodarowanie terenu 027 UT,UK/MW2 z obszarem Promenady Królowej Marysienki, zapis o nieogrodzeniu terenu,

- b) wprowadzenie zapisu o zakazie grodzenia terenu w celu utworzenia ogólnodostępnego ciągu pieszego,
  - c) niewprowadzanie nowej obcej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, niezgodnej ze Studium,
  - d) obniżenie intensywności zabudowy z 0,7 do 0,5; zastanowienie się nad zasadnością dopuszczenia 3 kondygnacji i antresoli, czyli 4 kondygnacji,
  - e) uzupełnienie zapisu dotyczącego realizowania nowej zabudowy w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego o udział w składzie sądu konkursowego przedstawicieli Rady Dzielnicy Orłowa;
- 4) dla terenów 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1:
- a) opracowanie planu na aktualnych mapach geodezyjnych – nieścisłości występują odnośnie przebiegu ulicy Plażowej,
  - b) niewykreślanie zapisu „usługi turystyki wymagane są przynajmniej w parterach lub na min. 40% powierzchni całkowitej budynków”. Rezygnacja z tego wymogu jest niezgodna z zapisami Studium mówiącym o poszerzaniu bazy hotelarsko-turystycznej,
  - c) zachowanie dotychczasowych granic kart terenów.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 1 a - c) Na terenie 046 MW1,U, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej, ograniczono liczbę mieszkań do 4 w budynku. Obniżono wskaźnik intensywności zabudowy i skorygowano nieprzekraczalną linię zabudowy od strony rzeki Kaczej, a także oznaczono grupę drzew jako drzewa do zachowania.

Ad 3 a) Działka nr 1098/31 (nowy numer działki 2460) została przeznaczona pod zieleń urządzoną, dzięki czemu została zwiększona powierzchnia przestrzeni publicznej w rejonie Promenady Królowej Marysienki. Odpowiednio skorygowano nieprzekraczalne linie zabudowy od strony wschodniej granicy terenu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1 a) Ustalenie w zmianie planu zabudowy w małych domach mieszkalnych do 8 mieszkań nie narusza ustaleń żadnych obowiązujących przepisów. Przywołane rozporządzenie Rady Ministrów jest uchylone. Rozstrzygnięcia sądów nie potwierdzają stanowiska wnoszących uwagę. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia (sygn. akt II OSK 1092/06 II SA/Gd 741/05 ) NSA stwierdził, że „nie należy sięgać do definicji nie tylko nieaktualnych, ale także sformułowanych w zupełnie odmiennych warunkach ustrojowych, w których budownictwo zarówno jednorodzinne jak i wielorodzinne było związane bardzo restrykcyjnymi przepisami (...)”. Definicja zawarta w Uchwale Rady Miasta w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Gdyni została sformułowana dla innych celów i nie ma związku z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni oznacza obszar terenów 045 MW1,U i 046 MW1,U jako tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych (oraz tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>), nie ustalając dopuszczonej maksymalnej liczby mieszkań. Studium dla tych terenów ustala jedynie, że wysokość domów nie może przekroczyć 12 m od poziomu terenu, natomiast doprecyzowanie dopuszczonej liczby mieszkań i innych wskaźników pozostawia do decyzji na etapie sporządzania planów miejscowych.

Ad 1 b) Nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane są w bezpiecznej odległości od koryta rzeki Kaczej - w znacznie większej odległości niż dawny pensjonat „Słońce” na sąsiednim terenie 44 MW1,MP. Tereny planowanej zabudowy oddziela od doliny rzeki Kaczej pas terenu przeznaczonego pod zieleń urządzoną – 059 ZP, a dolina rzeki otoczona jest dodatkowo terenem zieleni ekologicznej, nieurządzonej 069 ZE.

Ad 1 c) Zabudowa wielorodzinna na terenach 045 MW1,U i 046 MW1,U będzie kontynuacją zabudowy realizowanej w osiedlu Nowe Orłowo, położonym po przeciwnej stronie ul. Spacerowej z zastosowaniem niższych wskaźników zabudowy, mniejszych gabarytów i większej powierzchni biologicznie czynnej.

W sąsiedztwie terenu 045 MW1,U istnieją budynki historyczne o podobnych kubaturach do przyjętych w zmianie planu, np. pensjonat „Słońce” objęty ochroną konserwatorską.

W projekcie zmiany planu nie została zmieniona powierzchnia biologicznie czynna. Wynosi tak jak w planie obowiązującym min. 50 % pow. działki budowlanej.

Ad 1 d) Opracowanie ekofizjograficzne zostało wykonane zarówno dla planu miejscowego uchwalonego w 2007 r. jak również dla sporządzanych zmian ww. planu - zgodnie z obowiązującą ustawą Prawo ochrony środowiska.

Ad 2 a, b) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 3, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 10 listopada do 9 grudnia 2014 r.).

Proponowane utworzenie parkingu podziemnego z wykorzystaniem naturalnego zagłębienia terenu pozostaje w sprzeczności z wnioskiem o zachowanie naturalnego krajobrazu.

Ad 3 a, b) Północna nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 027 UT,UK/MW2 została ustalona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ul. Orłowskiej tj. – 4,0 m dalej od tej ulicy niż budynek dawnego „Maksima”, co wystarczająco odsuwa planowaną zabudowę od ulicy.

Ustalenie zakazu grodzienia na tym terenie nie byłoby egzekwowalne z uwagi na to, że przepisy nie wymagają pozwolenia na budowę ogrodzenia ani zgłoszenia (z wyjątkiem ogrodzeń o wys. ponad 2,2 m).

Ad 3 c) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni przewiduje ten teren pod tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych oraz tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>. Cały teren przeznaczony jest w zmianie planu pod usługi turystyki, a dopuszczona na części terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nie narusza ustaleń Studium, w którym ustalono że: „*Na obszarach, na których sporządzane są plany miejscowe – zasięgi polityk przestrzennych, obszarów chronionych bądź przeważających form użytkowania terenu lub funkcji – mogą ulec korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań*”. W projekcie zmiany planu funkcja mieszkaniowa dopuszczona jest wyłącznie w zachodniej części terenu, która graniczy z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną.

Ad 3 d) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie zostały zmienione - ustalono je w projekcie zmiany planu na takim poziomie jak w planie obowiązującym. Ustalona w projekcie zmiany planu wysokość zabudowy w m n.p.m. jest tożsama z wysokością ustaloną w planie obowiązującym - dopuszcza wyłącznie realizację zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji), tj. zgodnie z charakterystyczną wysokością modernistycznej zabudowy Orłowa.

Ad 3 e) Zapisy o konieczności przeprowadzenia konkursu są kwestionowane przez sądy administracyjne – nie przewiduje się wprowadzania zapisów o konkursach w planach miejscowych.

Ad 4 a) Projekt zmiany planu został wykonany na aktualnej mapie, posiadającej pieczęć zgodności z zasobem geodezyjnym Gdyni z dn. 08.07.2014 r. Kolejne rysunki zmian planu wykonano na zaktualizowanych mapach (z dnia 10.12.2015 r.). Mapy te spełniają wymogi art. 16 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Zmiana planu nie obejmuje ul. Plażowej. Jej linie rozgraniczające zostały ustalone w obowiązującym planie. W jej przekroju znajduje się nieurządzona jezdnia oraz żywopłot. W treści uwagi nie sprecyzowano na czym polegają nieścisłości odnośnie przebiegu ulicy Plażowej.

Ad 4 b) Na terenach prywatnych wymuszanie usług turystyki nie jest zasadne, zwłaszcza, że obecny charakter otoczenia parku przy Promenadzie Królowej Marysieńki, bez gwarnych usług (szczególnie gastronomii), pozwala na spokojne korzystanie z tej przestrzeni publicznej.

Ustalenia zmiany planu są zgodne ze Studium Gdyni. W zmianie planu zakłada się utrzymanie istniejącej bazy turystycznej i jej poszerzenie m.in. poprzez przeznaczenie terenów pod usługi turystyki w tym na terenach własności gminy - 027 UT,UK/MW2, 061 US,UT. Ustalenia planistyczne dla terenów położonych poza granicami przedmiotowych zmian planu również przewidują usługi turystyki, np. w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług na terenach 073 ZPL, 074 ZPL i na innych terenach w rejonach ul. Zacisznej i północnego odcinka ul. Orłowskiej.

Ad 4 c) Brak uzasadnienia dla ponownego przesuwania granicy między terenami 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1.

**2. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa** złożyło uwagę, w której:

1) dla terenu 027 UT,UK/MW2 wniosło o:

- a) utrzymanie dotychczasowych zapisów planu, które nie przewidują zabudowy mieszkaniowej (teren ten położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie morza, plaży, parku i promenady Królowej Marysieńki). Studium Gdyni zakłada inne cele polityki przestrzennej dla Orłowa, a dla pasa terenu o szer. 200 m od brzegu morskiego w Studium „zaleca się lokalizację obiektów turystycznych, podporządkowanie funkcji mieszkaniowej szansom realizacji obiektów obsługi turystyki i rekreacji, ograniczenie funkcji mieszkaniowej”;
- b) zmianę zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez: zmniejszenie intensywności zabudowy, ograniczenie wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, powiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 0,50,
- c) objęcie ochroną domku rybacko-letniskowego przy ul. Orłowskiej 17 i jego wpis do grupy B ochrony konserwatorskiej;

2) dla terenów 045 MW1,U, 046 MW1,U wniosło o:

- a) zmianę przeznaczenia terenów na ZP, uzupełnionego zapisem o bezwzględnej ochronie drzew rosnących nad jarem rzeki Kaczej i ich systemów korzeniowych;

3) dla terenu 061 ZP,US wniosło o:

- a) utrzymanie zapisów obecnie obowiązującego planu,
- b) wykreślenie zapisu „nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu”;
- c) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej;

4) dla terenu 059 ZP,US wniosło o:

- a) wykluczenie wszelkiej zabudowy i zagospodarowanie terenu jako publicznie dostępny Park Doliny Rzeki Kaczej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 1 c) Prezydent, rozpatrując uwagi (w dniu 20 października 2015 r.), nie uwzględnił postulatu objęcia budynku przy ul. Orłowskiej 17 ochroną konserwatorską grupy B – budynek nie był ujęty w gminnej ani wojewódzkiej ewidencji zabytków, ani obowiązujący plan nie ustalał jego ochrony. W dniu 28.04.2016 r. budynek ten został wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków Województwa Pomorskiego, a to uzasadnia zmianę stanowiska i objęcie go ustaleniami planu ochroną konserwatorską grupy B - obiekty o walorach kulturowych.

Ad 4 a) Ustalono dopuszczalną powierzchnię utwardzoną na terenie 059 ZP.

Ad 2 a) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1 a - c.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1 a) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 3 c.

Zalecenie Studium jest spełnione – plan i zmiana planu umożliwiają realizację usług turystyki na wielu terenach, a na innych nakazują takie przeznaczenie.

Ad 1 b) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 3 d.

Powierzchnia biologicznie czynna w wysokości do 35% jest wystarczająca dla planowanego przeznaczenia na terenie sąsiadującym z terenem zieleni urządzonej.

Ad 2 a) Drzewa zasługujące na ochronę znajdują się głównie na terenie 069 ZE – zieleni ekologicznej, zieleni nieurządzonej. Ochronę tych drzew oraz ochronę ich systemów korzeniowych zapewnia teren 069 ZE oraz sąsiedni teren zieleni urządzonej – 059 ZP.

Granice terenu 059 ZP w zmianie planu zostały skorygowane – obejmują drzewa o dużych walorach przyrodniczych, wnioskowane o objęcie ochroną jako pomniki przyrody. Po zakończeniu procedury drzewa te będą chronione jako pomniki przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W związku z przedłużającą się procedurą uznania za pomniki przyrody, najcenniejsze drzewa oznaczono na rysunku projektu zmiany planu (po trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu) jako drzewa do zachowania.

Zabudowa wielorodzinna na terenach 045 MW1,U i 046 MW1,U będzie kontynuacją zabudowy realizowanej w osiedlu Nowe Orłowo, położonym po przeciwnej stronie ul. Spacerowej z zastosowaniem niższych wskaźników zabudowy, mniejszych gabarytów i większej powierzchni biologicznie czynnej.

Ad 3 a) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 3, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 10 listopada do 9 grudnia 2014 r.).

Ad 3 b) W karcie terenu 061 ZP,US nie ma przywołanego w uwadze zapisu. Znajduje się tu zapis – „nieprzekraczalne linie zabudowy od strony rzeki Kaczej dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu”.

Ad 3 c) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 10 listopada do 9 grudnia 2014 r.).

Ad 4 a) Projekt zmiany planu ustala dla terenu 059 ZP,US zakaz zabudowy i przeznacza teren pod zieleni urządzoną – ogólnodostępną. Dopuszcza tu jedynie zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe, które może być realizowane w parku.

**3. Multi Marine Service Sp. z o. o.** – złożyła uwagę, w której wniosła poniższe zastrzeżenia i postulaty:

- 1) została zmniejszona powierzchnia terenu 024 UT,MN1,MW1 (było 0,50 ha jest 0,28 ha) „celem stworzenia bardziej preferencyjnych warunków dla właściciela nieruchomości kosztem tożsamości historyczno-kulturowej dzielnicy i jej turystyczno-wypoczynkowej funkcji, na rzecz ekonomicznej korzyści w postaci maksymalizacji zysku właściciela nieruchomości”;
- 2) projekt zmiany planu jest niezgodny z zapisami Studium wg którego, na obszarze zabudowy o wysokich wartościach kulturowych obowiązywać będzie priorytet zachowania i ochrony tych wartości oraz z zapisami dotyczącymi ochrony i kształtowania przestrzeni o walorach kulturowych. Niezgodna z powyższym jest likwidacja w karcie terenu 024 UT,MN1,MW1 zapisu o brzmieniu: „usługi turystyczne wymagane są przynajmniej w parterach lub na min. 40 % powierzchni całkowitej budynków”, pozbawiając tożsamości turystyczno-wypoczynkowej oraz historyczno-kulturowej, a w szczególności śladów historycznej genezy, w postaci turystycznej miejscowości;
- 3) zmiana definicji zabudowy wielorodzinnej, gdzie w miejsce – *do 4* wpisano – *do 4 lub do 8 mieszkań* spowoduje wzrost zaludnienia i zanieczyszczenie środowiska: zwiększona ilość spalin samochodowych, hałas, zmiany w ukształtowaniu terenu, dewastacja i likwidacja terenów zielonych i itp.;
- 4) należy jednoznacznie sprecyzować rozwiązania dojazdów i przebudowy ul. Plażowej; rozwiązania w zmianie planu są sprzeczne i niezrozumiałe;
- 5) została zwiększona powierzchnia terenu 025 UT,MN1,MW1 (było 0,34 ha jest 0,56 ha);
- 6) zapisy w kartach terenu 045 MW1,U i 046 MW1,U oraz innych, dotyczące zgody na budowanie w Orłowie podziemnych hal garażowych pod zespołami budynków niosą za sobą groźne skutki dla ekologii oraz istniejącej zabudowy. Zapisy te naruszają wymogi Natury 2000 oraz ustawy o ochronie przyrody.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 3) Na terenie 046 MW1,U, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej, ograniczono liczbę mieszkań do 4 w budynku. Obniżono wskaźnik intensywności zabudowy i skorygowano nieprzekraczalną linię zabudowy od strony rzeki Kaczej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2) W wyniku rozpatrzenia wniosków do zmiany planu wniesionych przez właścicieli dz. 122, 123 i 126 (nowe numery działek 2849, 2847 i 2845), w tym wniosku Multi Marine Service Sp. z o.o. (pismo nr 046/01/2014 z dnia 31.01.2014 r.), z postulatem zniesienia zapisu dotyczącego wymogu prowadzenia działalności usług turystyki i ustalenia dla tych nieruchomości przeznaczenia terenu – *budownictwo mieszkaniowe MN1 i MW1*, Prezydent uwzględnił ten postulat i w zmianie planu dołączono ww. działki do sąsiedniego terenu 025 UT,MN1,MW1 o wnioskowanym przeznaczeniu (co wpłynęło na zmianę powierzchni terenów). Prezydent uwzględnił również (zarządzeniem nr 3237/15/VII/U z dn. 7 września 2015 r.) uwagę o podobnej treści złożoną przez właścicieli sąsiednich nieruchomości położonych na terenie 024. Niezrozumiała i nieuzasadniona jest uwaga Multi Marine Service o przywrócenie wymogu realizacji usług turystyki wyłącznie na terenie 024 UT,MN1,MW1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 4 b.

Ad 3) Budynki do 8 mieszkań projekt zmiany planu dopuszcza wyłącznie na terenie 045 MW1,U. Zabudowa ta będzie kontynuacją zabudowy realizowanej w osiedlu Nowe Orłowo, położonym po

przeciwnej stronie ul. Spacerowej z zastosowaniem niższych wskaźników zabudowy, mniejszych gabarytów i większej powierzchni biologicznie czynnej.

Dopuszczenie większej liczby mieszkań na niewielkim terenie 045 MW1,U, nie spowoduje zauważalnego wzrostu zaludnienia Orłowa, wzrostu zanieczyszczeń powietrza i niekorzystnych zmian w dzielnicy.

Ad 4) W kartach poszczególnych terenów zmiany planu zostały ustalone dojazdy do tych terenów. W części kart zapisano dojazdy od kilku ulic, ponieważ różne nieruchomości położone w obrębie jednego terenu przylegają do różnych ulic.

Ul. Plażowa położona jest poza obszarem objętym granicami zmiany planu. W związku z tym, sporządzany projekt zmiany planu nie formułuje ustaleń dla tej ulicy. Zakłada się docelowo budowę nawierzchni ul. Plażowej – gminnej, bez określania terminu realizacji.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy i mogą być finansowane z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowane ze środków zewnętrznych.

Ad 5) Zmiany powierzchni terenów wynikają ze zmiany przebiegu granicy pomiędzy nimi.

Ad 6) Prawidłowa realizacja garaży pod zespołami budynków nie niesie zagrożenia dla środowiska oraz istniejącej zabudowy. Ustalenia zmiany planu nie będą miały negatywnego wpływu na obszar Natura 2000, który jest położony poza granicami zmiany mpzp części nadmorskiej dzielnicy Orłowo. Ustalenia zmiany planu zostały uzgodnione przez właściwe jednostki wskazane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku.

4. **Zbigniew Barański** złożył uwagę, w której wniósł poniższe zastrzeżenia i postulaty:

1) dla terenu 027 UT,UK/MW2:

- a) utrzymanie dotychczasowych zapisów planu, które nie przewidują zabudowy mieszkaniowej (teren ten położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie morza, plaży, parku i promenady Królowej Marysieńki). Studium Gdyni zakłada inne cele polityki przestrzennej dla Orłowa, a dla pasa terenu o szer. 200 m od brzegu morskiego w Studium „zaleca się lokalizację obiektów turystycznych, podporządkowanie funkcji mieszkaniowej szansom realizacji obiektów obsługi turystyki i rekreacji, ograniczenie funkcji mieszkaniowej”,
- b) zmniejszenie intensywności zabudowy,
- c) ograniczenie wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- d) powiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 0,5;

2) dla terenów 044 MW1,MP, 045 MW1,U i 046 MW1,U – o zmianę przeznaczenia terenów na ZP – zieleń urządzoną – ogólnodostępną; zarzucił, że ustalone przeznaczenie ww. terenów w projekcie zmiany planu jest niezgodne z zapisami Studium Gdyni, które *zakłada, że „niezbędne jest wzmocnienie i utworzenie przestrzennej spójności systemu obszarów chronionych wraz z systemem NATURA 2000”*;

3) dla terenu 061 US,UT – o bezwzględne utrzymanie zapisów obecnie obowiązującego mpzp.

Prezydent względnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 2) Na terenie 046 MW1,U, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej, ograniczono liczbę mieszkań do 4 w budynku. Obniżono wskaźnik intensywności zabudowy i skorygowano nieprzekraczalną linię zabudowy od strony rzeki Kaczej.

Niewzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1 a) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 3 c.

Zalecenie Studium jest spełnione – plan i zmiana planu umożliwiają realizację usług turystyki na wielu terenach, a na innych nakazują takie przeznaczenie.

Ad 1 b, c) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 3 d.

Ad. 1 d) Powierzchnia biologicznie czynna w wysokości do 35% jest wystarczająca dla planowanego przeznaczenia na terenie sąsiadującym z terenem zieleni urządzonej.

Ad 2) Przeznaczenie terenów 044 MW1,MP, 045 MW1,U i 046 MW1,U jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni, które wskazuje ten obszar jako tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych

oraz tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, gdzie powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić min. 40 – 60%.

Na terenie 044 MW1,MP zlokalizowany jest dawny pensjonat „Słońce”, a na terenie 046 MW1,U znajduje się istniejący budynek – dawny dom młynarza pozostałość po dawnym zespole młyńskim, (budynek objęte ochroną konserwatorską), w związku z czym, błędne byłoby przeznaczenie pod zieleń terenów, na których proces zabudowy zapoczątkowany był już przed wielu laty.

Zabudowa wielorodzinna na terenach 045 MW1,U i 046 MW1,U będzie kontynuacją zabudowy realizowanej w osiedlu Nowe Orłowo, położonym po przeciwnej stronie ul. Spacerowej z zastosowaniem niższych wskaźników zabudowy, mniejszych gabarytów i większej powierzchni biologicznie czynnej.

Linie rozgraniczające terenów 045 MW1,U i 046 MW1,U zostały wyznaczone w taki sposób, aby obszary o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych znalazły się w granicach terenu 059 ZP przeznaczonego pod zieleń urządzoną, a strefa wokół linii brzegowej rzeki Kaczej (położona poza obszarem zmiany planu) pod ZE – zieleń ekologiczną, zieleń nieurządzoną – ogólnodostępną. Takie ustalenia mają chronić wybitne walory przyrodnicze i krajobrazowe tego rejonu Orłowa.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 3, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 10 listopada do 9 grudnia 2014 r.).

5. **Ewa Barańska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 4.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4.

6. **Urszula Frąckiewicz-Heidrich** złożyła uwagę, w której wniosła poniższe zastrzeżenia i postulaty:

- 1) realizacja budynków składających się z odrębnych segmentów, zawierających do 8 lokali każdy, usytuowanych na wspólnej hali garażowej – będzie kontynuacją zabudowy jak na terenie Nowego Orłowa;
- 2) należy odstąpić od jakiegokolwiek formy działalności inwestycyjnej na terenie 046 MW1,U; występuje tu duża kępa drzew podlegających bezwzględnej ochronie oraz zieleń przyuliczna; inwestycja spowoduje całkowitą zagładę środowiska przyrodniczego na tym terenie i nad rzeką Kaczą;
- 3) wprowadzić korektę rysunku planu i zapisu planu dla terenu 045 MW1,U, polegającą na odsunięciu jego północnej i zachodniej granicy, łącznie z nieprzekraczalną linią zabudowy, na bezpieczną odległość od terenów zalesionych i osuwiskowych, występujących na tym terenie i na sąsiednim 059 ZP. Zapis w planie dodatkowo winien określić, bezpieczną odległość północnej i zachodniej granicy robót ziemnych od zieleni leśnej i terenów osuwiskowych;
- 4) wprowadzić zmianę w projekcie planu przeznaczenia terenu 061 US,UT z usług sportu i turystyki na zieleń urządzoną z całkowitym wyeliminowaniem jakiegokolwiek formy zabudowy kubaturowej i wprowadzić elementy małej architektury;
- 5) wyeliminować funkcję mieszkaniową z terenu 027 UT,UK/MW2.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 2, 3) Na terenie 046 MW1,U, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej, ograniczono liczbę mieszkań do 4 w budynku. Obniżono wskaźnik intensywności zabudowy i skorygowano nieprzekraczalną linią zabudowy od strony rzeki Kaczej, a także oznaczono grupę drzew jako drzewa do zachowania.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Budynki do 8 mieszkań projekt zmiany planu dopuszcza wyłącznie na terenie 045 MW1,U. Zabudowa ta będzie kontynuacją zabudowy realizowanej w osiedlu Nowe Orłowo, położonym po przeciwnej stronie ul. Spacerowej z zastosowaniem niższych wskaźników zabudowy, mniejszych gabarytów i większej powierzchni biologicznie czynnej. Prawidłowa realizacja garaży pod zespołem budynków nie niesie zagrożenia dla środowiska. Dopuszczenie realizacji w granicach terenu wspólnej hali garażowej dla kilku budynków pozwoli na budowę jednej pochylni – wjazdu do parkingu podziemnego, zamiast kilku odrębnych dla każdego budynku.

Ad 2) Na terenie 046 MW1,U znajduje się istniejący budynek – dawny dom młynarza pozostałość po dawnym zespole młyńskim, (budynek objęty ochroną konserwatorską), w związku z czym, błędne byłoby przeznaczenie pod zieleń terenów, na których proces zabudowy zapoczątkowany był już przed wielu laty.



Ad 3) Zachodnia granica terenu 045 MW1,U została ustalona w bezpiecznej odległości od wartościowych zadrzewień na terenie 059 ZP, który obejmuje drzewa o dużych walorach przyrodniczych, wnioskowane o objęcie ochroną jako pomniki przyrody. Po zakończeniu procedury drzewa te będą chronione jako pomniki przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W związku z przedłużającą się procedurą uznania za pomniki przyrody, najcenniejsze drzewa oznaczono na rysunku projektu zmiany planu (po trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu) jako drzewa do zachowania.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 3, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 10 listopada do 9 grudnia 2014 r.).

Ad 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 3 c.

7. **Sławomir Kwiek** złożył uwagę, w której wniósł poniższe zastrzeżenia i postulaty:

1) dla terenów 045 MW1,U i 046 MW1,U – zgodnie z treścią uwagi nr 1 pkt 1 a-c;

2) dla terenu 061 ZP,US – zgodnie z treścią uwagi nr 1 pkt 2;

3) dla terenu 027 UT,UK/MW2:

a) niewprowadzanie nowej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, niezgodnej ze Studium, które dopuszcza tu zabudowę M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych,

b) trafnym byłoby wydzielenie części gruntu z terenu dla celów turystyki rowerowo-pieszkiej oraz wyznaczenie fragmentu ZP- zieleni urządzonej,

c) ograniczenie linii zabudowy, aby była możliwość poszerzenia ciągu pieszego wzdłuż ul. Orłowskiej i Promenady Królowej Marysieńki;

4) dla terenów 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 – zgodnie z treścią uwagi nr 1 pkt 4.

Prezydent względnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1 a - c.

Ad 3 b, c) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 3 a.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1 a - c.

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

Ad 3 a) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 3 c.

Ad 3 c) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 3 a, b.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 4 a - c.

8. **Hanna Mazur** złożyła uwagę, w której wniosła poniższe zastrzeżenia i postulaty:

1) dla terenów 045 MW1,U i 046 MW1,U –zgodnie z treścią uwagi nr 1 pkt 1 a-c;

2) dla terenu 061 ZP,US – zgodnie z treścią uwagi nr 1 pkt 2;

3) dla terenu 027 UT,UK/MW2 – zgodnie z treścią uwagi nr 1 pkt 3 a-d;

4) dla terenów 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 – zgodnie z treścią uwagi nr 1 pkt 4.

Prezydent względnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1 a - c.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1 a - c.

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

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 3 a - d.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 4a - c.

9. **Jolanta Person** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 8.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8.

10. **Artur Person** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 8.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 8.

11. **Roman Strawiński** złożył uwagę, w której wniósł poniższe zastrzeżenia i postulaty:

- 1) zachować rezydencjalny charakter Orłowa i nie zwiększać wielkości budynków przy zachowaniu ich charakteru. Niedopuszczalna jest zmiana planu umożliwiająca budowę budynków zawierających do 8 mieszkań;
- 2) nie dopuszczać budowy poszczególnych budynków na wspólnej hali garażowej, ze względu na trudny do przewidzenia wpływ na stosunki wodne;
- 3) nie zmieniać granic między terenami w rejonie ulic Plażowej i Przebendowskich;
- 4) nie poszerzać ul. Plażowej z powodu rosnących w tej ulicy lip i żywopłotu, które należy objąć ochroną; w związku z tym, ograniczyć inwestycje w tym rejonie;
- 5) z uwagi na zaniżoną szerokość ul. Plażowej przedstawić mieszkańcom czytelny, docelowy sposób rozwiązań dojazdu do nieruchomości położonych przy tej ulicy;
- 6) określić termin realizacji sieci wodociągowej w pasach drogowych ulic: Plażowej, Zapotocznej i Spacerowej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1 a - c.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Budynki do 8 mieszkań projekt zmiany planu dopuszcza wyłącznie na terenie 045 MW1,U. Zabudowa ta będzie kontynuacją zabudowy realizowanej w osiedlu Nowe Orłowo, położonym po przeciwnej stronie ul. Spacerowej z zastosowaniem niższych wskaźników zabudowy, mniejszych gabarytów i większej powierzchni biologicznie czynnej.

Ad. 2) Prawidłowa realizacja garaży pod zespołami budynków nie niesie zagrożenia dla środowiska oraz istniejącej zabudowy. Ustalenia zmiany planu zostały uzgodnione przez właściwe jednostki wskazane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku i RZGW.

Ad 3) Brak uzasadnienia dla ponownego przesuwania granicy między terenami 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1.

Ad 4, 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 4.

Ad 6) Plan i zmiana planu zakładają budowę niezbędnej sieci infrastruktury technicznej w drogach gminnych bez określania terminu realizacji.

12. **Adam Filipowicz** złożył uwagę, w której wniósł poniższe zastrzeżenia i postulaty:

1) brak zgody na:

- a) likwidację terenu wyłączonego z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej, który tworzy korytarz ekologiczny od al. Zwycięstwa do rzeki Kaczej, na którym rosną liczne drzewa i krzewy będące pod ochroną,
  - b) ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10 m od strony terenu zabudowanego przy ul. Szyprów – wnosi o ustalenie jej w odległości 12 m;
- 2) należy objąć ochroną konserwatorską cały teren dawnego siedliska młyńskiego znajdującego się na terenach 046 MW1, U i 059 ZP, a nie tylko dawny dom młynarza - tak jak w planie obowiązującym ochroną konserwatorską objęty został cały przysiółek mieszkalny dawnej wsi rybackiej;
  - 3) zapisy planu są sprzeczne – proponuje się zapisy o możliwym odtworzeniu stawu młyńskiego przy domu młynarza, jednocześnie w miejscu niecki po stawie została wyznaczona trasa drogi dla rowerzystów;
  - 4) trasa rowerowa powinna być usunięta z całego terenu 059 ZP. Nie ma odpowiednich warunków do jej realizacji – wyznaczona jest na krawędzi skarpy, wiązałaby się z budową murów oporowych, wycinką drzew, przesunięciem słupa wysokiego napięcia, zniszczeniem populacji kretów. W wyniku jej realizacji zniszczony zostanie także ogród przy posesji przy ul. Szyprów 14. Wykonanie drogi rowerowej spowoduje trwałe zagrożenie bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów poruszających się po ul. Szyprów. Dla rowerzystów wystarczy przejazd ul. Spacerową.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 1 a, b) Od strony nieruchomości przy ul. Szyprów 14 ustalono teren wyłączony z zabudowy - do zagospodarowania w formie zieleni oraz nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12 m od granicy terenu.

Ad 3, 4) W związku z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni po trzecim wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu (zarządzenie nr 4349/16/VII/U z dnia 22 marca 20016 r.), ścieżka rowerowa z terenu 059 ZP została przeniesiona w ul. Spacerową.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Ochroną konserwatorską został objęty jedyny zachowany budynek dawnego siedliska młyńskiego – dawny dom młynarza. Pozostałe zabudowania nie przetrwały, w związku z tym, ochrona całego obszaru nie jest uzasadniona.

13. **Grażyna Fejfer** – złożyła uwagę w której wniosła o:

- 1) wyjaśnienie powodu włączenia posesji z obiektem objętym ochroną konserwatorską (dawny pensjonat, ul. Plażowa 8) do karty terenu 025 UT,MN1,MW1. Jest przeciwna takiej zmianie, ponieważ istniejąca zabudowa na terenie 025 UT,MN1,MW1 i 026 UT,MN1,MW1 nie nawiązuje do stylu obiektu znajdującego się pod ochroną konserwatorską;
- 2) wyjaśnienie, jak w świetle zaproponowanych zmian m.p.z.p. ma wyglądać ul. Plażowa;
- 3) informacje dotyczące budowy sieci wodociągowej – dlaczego nie określa się terminu budowy ww. sieci ani sposobu zasilania w wodę posesji przy ul. Plażowej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5 pkt 1, 17, 18, 20, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 10 listopada do 9 grudnia 2014 r.).

Ad 2, 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 11 pkt 4 - 6.

14. **Małgorzata Woźniacka** złożyła uwagę, w której wniosła poniższe zastrzeżenia i postulaty:

- 1) nowa definicja zabudowy wielorodzinnej MW1 - w budynkach zawierających do 4 lub do 8 mieszkań stwarza szerokie pole do interpretacji. Przyczyni się do zburzenia dotychczasowej wizji nadmorskiej części Orłowa;
- 2) nie dopuścić do realizacji budynków na wspólnej hali garażowej na terenach 045 MW1,U i 046 MW1,U. Realizacja takiej inwestycji będzie skutkowała nadmierną ingerencją w naturalną gospodarkę wodną, co stanowić może zagrożenie dla istniejącej zabudowy, cennego starodrzewu i rzeki Kaczej, której brzeg zostanie „zamurowany”;
- 3) wniosła o podawanie wysokości zabudowy w metrach od naturalnej rzędnej terenu. Jest to sposób stosowany ogólnie, zrozumiały dla wszystkich i uniemożliwiający nieporozumienia w tej kwestii. Proponowana zmiana definicji prowadzi w sposób jednoznaczny do zgody na podwyższenie wysokości zabudowy. Ustalenie wysokości w metrach nad poziom morza jest trudne i będzie budzić nieustanne kontrowersje. Wnosi o wyjaśnienie co w kontekście proponowanych zmian do planu i obowiązującej obecnie wersji planu znaczy „średni poziom morza”;
- 4) w karcie terenu 010 UT,MW2 zapis ustalający minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek w wielkości 3500m<sup>2</sup> jest niezgodny z treścią w tym samym paragrafie, która brzmi: „ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu”. Cała karta terenu 010 UT,MW2 znajduje się w granicach historycznego podziału parcelacyjnego, wobec tego nie będzie możliwości dokonywania nowych podziałów. W związku z tym, że Biały Dwór został odrestaurowany, niezrozumiałe są zmiany w karcie tego terenu. Wnosi o wyjaśnienia sensu proponowanego zapisu;
- 5) wniosła o wyjaśnienie dlaczego zostały rozdzielone jednakowe zapisy dla kart terenów 020-023 MN2,MW1,MP na kartę 022 MN2,MW1,MP i 023 MN2,MW1,MP oraz kartę 020 MN2,MW1,MP i 021 MN2,MW1,MP;
- 6) dla terenu 024 UT,MN1,MW1:
  - a) usunięto zapis o konieczności realizacji usług turystyki przynajmniej w parterach lub przynajmniej na min. 40% powierzchni całkowitej budynków. Nie jest to właściwe działanie, ponieważ funkcja turystyki jest funkcją pożądaną na tym terenie,
  - b) niepotrzebnie zostało usunięte słowo „wyraźnie” w treści pkt 6 ppkt c, gdyż ma ono kapitalne znaczenie dla zachowania widoku z Parku Marysieńki na Orłowo,
  - c) wyjaśnić zapis „na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami” w karcie terenu 024,

- d) przywołuje się zamiast Zarządzenia Nr 5 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 1 marca 2005 roku, nieaktualne Zarządzenie nr 18 z dnia 19 grudnia 2004 r.,
- e) realizacja inwestycji wpłynie na zwężenie ulicy Plażowej, w związku z czym istnieje uzasadniona obawa, że żywopłot zostanie wycięty a ulica przesunięta w kierunku morza na teren Parku Marysieńki.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1 a - c.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 11 pkt 1.

Ad 2) Prawidłowa realizacja garaży pod zespołami budynków nie niesie zagrożenia dla środowiska, gospodarki wodnej oraz istniejącej zabudowy. Ustalenia zmiany planu zostały uzgodnione przez właściwe jednostki wskazane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5 pkt 4, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 10 listopada do 9 grudnia 2014 r.).

Przyjęty w geografii i kartografii przeciętny poziom morza jest średnią wszystkich poziomów morza, wynikających z jego wahań, wywołanych takimi zjawiskami, jak np. falowanie czy pływy. W Polsce średni poziom morza wyznaczony jest w oparciu o wskazania mareografu w Kronsztadzie.

Ad 4) powierzchnia terenu 010 UT,MW2 wynosi 3 600 m<sup>2</sup>, a dopuszczona minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi 3 500 m<sup>2</sup>, co powoduje brak możliwości podziału tej działki. Parametr ten ustalono z uwagi na to, że Sądy Administracyjne nie dopuszczają zapisywania zakazu podziału na działki budowlane. W związku z tym, że budynek Białego Dworu został odtworzony, z karty terenu usunięto nieaktualne zapisy dotyczące warunków jego odtworzenia.

Ad 5) Tereny 022 i 023 MN2,MW1,MP położone są poza granicami obszaru objętego sporządzaną zmianą planu - nie jest możliwe wprowadzanie do nich jakichkolwiek zmian. W związku z tym rozdzielono dotychczasową wspólną kartę terenów 017-023 MN2,MW1,MP pozostawiając bez zmian ustalenia dla terenów nieobjętych zmianą, grupując je w odrębnych kartach, a dla terenów objętych zmianami utworzono nowe karty terenów i wprowadzono korekty.

Ad 6 a) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 4 b.

Ad 6 b) Słowo „*wyraźnie*” zostało usunięte jako nieprecyzyjne.

Ad 6 c) Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planach miejscowych określa się m.in. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami) objętych planem miejscowym, w związku z tym, w poszczególnych kartach terenów należy ustalić warunki lub zamieścić informację, że nie wyznacza się takich obszarów.

Ad 6 d) Teren 024 UT,MN1,MW1 położony jest w granicach pasa ochronnego (stanowiącego część pasa nadbrzeżnego), którego granice wskazano na rysunku planu zgodnie z prawidłowo przywołanym Zarządzeniem nr 18 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 19 grudnia 2004 r. Zarządzenie Nr 5 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 1 marca 2005 roku wyznacza granice pasa technicznego, który przebiega poza terenem 024 UT,MN1,MW1.

Ad 6 e) Inwestycja może być prowadzona wyłącznie w granicach terenu 024 UT,MN1,MW1. Ul. Plażowa położona jest poza obszarem objętym granicami zmiany planu.

15. **Jadwiga i Wojciech Kubiak** złożyli uwagę, w której wnieśli poniższe zastrzeżenia i postulaty:

1) dla terenu 010 UT,MW2:

- a) zakwestionowali zapis „dopuszcza się realizację części podziemnej łączącej część nadziemne odtworzonego „Białego Dworu” z nową zabudową”. Twierdzą, że wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie przyniosą negatywne skutki dla istniejących budynków, ponieważ teren ten stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych; inwestycje powinny być poprzedzone szczegółową analizą budowy geologicznej i geotechnicznych warunków zabudowy;

2) dla terenu 027 UT,UK/MW2:

- a) należy usunąć dopuszczenie funkcji mieszkaniowej; teren powinien być przeznaczony wyłącznie pod usługi turystyczne i rekreacyjne oraz zabudowę pensjonatową nawiązującą do istniejącej zabudowy (z wyłączeniem Riwiery Orłowskiej, która jest niechlubną wizytówką tego rejonu),
- b) intensywność zabudowy należy zmniejszyć do 0,5,
- c) wysokość zabudowy powinna być dopasowana do rzeźby terenu oraz do sąsiednich budynków. Dozwoleń na tym terenie zabudowy o wysokości powyżej 20 m jest niewłaściwe, budynki o tak dużych gabarytach będą potencjalnym zagrożeniem dla brzegu klifowego oraz walorów krajobrazowych Orłowa;

3) dla terenów 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1:

- a) propozycja projektu zmiany planu dla tych terenów jest niezgodna z prawem z powodu nieaktualnych map geodezyjnych;

4) dla terenów 045 MW1,U i 046 MW1,U:

- a) wyznaczona linia zabudowy zagraża brzegowi rzeki Kaczej, który jest reliktem przyrodniczym powstałym przez działanie lodowca,
- b) wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu realizacji 8 lokali mieszkalnych w budynku jest bezzasadne i bezprawne,
- c) znaczne zwiększenie wysokości zabudowy w porównaniu z poprzednim planem, który dopuszczał wysokość zabudowy do 11 m, będzie skutkowało całkowitym zablokowaniem dojścia do rzeki Kaczej,
- d) domagają się określenia, w celu obliczenia właściwej wysokości, jaki średni poziom morza został przyjęty dla każdej karty terenu;

5) dla terenu 075ZL:

- a) wnioskuje o dokonanie zmiany zapisu i wyodrębnienie pasa terenu o szerokości 5m na zapleczu budynków położonych przy ul. Szyprów, zapewniającego dołączenie do istniejących ogrodów jako tereny zielone, bez prawa do zabudowy (mieszkańcy dzierżawią ten teren od wielu lat).

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 4 a, b) Na terenie 046 MW1,U, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej, ograniczono liczbę mieszkań do 4 w budynku. Obniżono wskaźnik intensywności zabudowy i skorygowano nieprzekraczalną linię zabudowy od strony rzeki Kaczej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1 a) W związku z tym, że budynek Białego Dworu został odtworzony, z karty terenu usunięto nieaktualne zapisy dotyczące warunków jego odtworzenia. Jedyne wschodni kraniec terenu 010 UT,MW2, położony w dużej odległości od obszaru objętego liniami zabudowy, to teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych.

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

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

Ad 2 c) Na mapie sytuacyjno-wysokościowej brak jest warstwicy oraz wystarczających danych wysokościowych terenu, w związku z tym, trudna byłaby ocena zgodności projektu budowlanego z ustaleniami zmiany planu w zakresie wysokości zabudowy mierzonej w metrach w odniesieniu do terenu. Wysokość zabudowy w m n.p.m. ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy ukształtowania terenu oraz wykonanych przekrojów przez tereny – jest tożsama z wysokością ustaloną w planie obowiązującym – do 11,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych (pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji), tj. zgodnie z charakterystyczną wysokością modernistycznej zabudowy Orłowa.

Ad 3 a) Projekt zmiany planu został wykonany na aktualnej mapie, posiadającej pieczęć zgodności z zasobem geodezyjnym Gdyni z dn. 08.07.2014 r. Kolejne rysunki zmian planu wykonano na zaktualizowanych mapach (z dnia 10.12.2015 r.). Mapy te spełniają wymogi art. 16 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

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

Ad 4 b) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1 a - c.

Ad 4 c) Ustalona w projekcie zmiany planu wysokość zabudowy w m n.p.m. jest tożsama z wysokością – do 11, m mierzoną od poziomu terenu.

Ad 4 d) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 16 pkt 3.

Ad 5 a) Teren położony jest poza obszarem opracowania zmiany planu.

**Do projektu zmiany planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu po raz trzeci w dniach od 27 stycznia 2016 r. do 16 lutego 2016 r.** złożonych zostało łącznie 76 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 1 marca 2016 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 4349/16/VII/U z dnia 22 marca 2016 r. rozpatrzył wszystkie uwagi dotyczące projektu zmiany planu, 72 uwzględnił w części, 4 nie uwzględnił. Dodatkowo, po ustawowym terminie, wpłynęła jedna uwaga, którą Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zarządzeniem nr 4786/16/VII/U z dnia 21 czerwca 2016 r., uwzględniając ją. Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, które wniosły następujące osoby:

1. Rada Dzielnicy Orłowo – data wpływu 01.03.2016 r.
2. Marcin Jaroń – data wpływu 01.03.2016 r.
3. Dorota Jaroń – data wpływu 01.03.2016 r.
4. Andrzej Stefanowski – data wpływu 01.03.2016 r.
5. Janina Stefanowska – data wpływu 01.03.2016 r.
6. Jolanta Person – data wpływu 01.03.2016 r.
7. Artur Person – data wpływu 01.03.2016 r.
8. Krzysztof Cilulko – data wpływu 01.03.2016 r.
9. Mirosław Wozniak – data wpływu 01.03.2016 r.
10. Regina Korejwo, Henryk Korejwo, Danuta Korejwo, Janusz Korejwo – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 29.02.2016 r.)
11. Anna Żebrowska – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
12. Andrzej Kubasik – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
13. Jerzy Markowski – data wpływu 01.03.2016 r.
14. Ewa Markowska – data wpływu 01.03.2016 r.
15. Jolanta Pranszke – data wpływu 01.03.2016 r.
16. Karolina Stamlewicz – data wpływu 01.03.2016 r.
17. Paulina Dziergowska – data wpływu 01.03.2016 r.
18. Dominika Szablewska – data wpływu 01.03.2016 r.
19. Joanna Kayser - Gula – data wpływu 01.03.2016 r.
20. Joanna Mróz – data wpływu 01.03.2016 r.
21. Katarzyna Stanolewicz – data wpływu 01.03.2016 r.
22. Sylwia Przywarta – data wpływu 01.03.2016 r.
23. Magdalena Koralewska – data wpływu 01.03.2016 r.
24. Anna Jarzewska – data wpływu 01.03.2016 r.
25. Teresa Nowaczyk - Łuczak – data wpływu 01.03.2016 r.
26. Mirosław Łuczak – data wpływu 01.03.2016 r.
27. Olga Jakusz – data wpływu 01.03.2016 r.
28. Paweł Jakusz – data wpływu 01.03.2016 r.
29. Michał Jacek – data wpływu 01.03.2016 r.
30. Krzysztof Jacek – data wpływu 01.03.2016 r.
31. Dominika Smulkowska – data wpływu 01.03.2016 r.
32. Maria Paprocka – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
33. Aleksandra Grabowska – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
34. Iwona Paprocka - Grabowska – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
35. Jakub Grabowski – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
36. Ireneusz Grabowski – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)

37. Danuta Kompowska, Łukasz Kompowski, Dariusz Kompowski – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
38. Anna Skibicka, Aleksander Skibicki – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
39. Andrzej Górski – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
40. Piotr Czajkowski – data wpływu 01.03.2016 r.
41. Karol Markowski – data wpływu 01.03.2016 r.
42. Teresa Łuksza Stygar – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
43. Paweł Świecki – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
44. Małgorzata Świecka – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
45. Jacek Świecki – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
46. Ewa Kasperska - Machura – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
47. Jan Król – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
48. Robert Koszkało – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
49. Kamil Kwiek – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
50. Aleksandra Kurek – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
51. Piotr Krzysztof Kurek – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
52. Irena Szankin – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
53. Piotr Marek Kurek – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
54. Anna Kurek – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
55. Hanna Czajkowska – data wpływu 01.03.2016 r.
56. Paweł Stolarczyk – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 29.02.2016 r.)
57. Zdzisława i Zbigniew Iwańscy – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 29.02.2016 r.)
58. Hanna Mazur – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 29.02.2016 r.)
59. Alicja Pieniążek – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 29.02.2016 r.)
60. Jerzy Burczyk – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 29.02.2016 r.)
61. Ewa Babś – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 29.02.2016 r.)
62. Danuta Mróz - Lizowska – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 29.02.2016 r.)
63. Wanda Jagieluk – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
64. Agnieszka Barańska – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
65. Ewa Barańska – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
66. Teresa Jędrzejewska – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
67. Katarzyna Kwiek – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
68. Sławomir Kwiek – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)
69. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa – data wpływu 01.03.2016 r.
70. Multi Marine Service Sp. z o.o. – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 29.02.2016 r.)
71. Zbigniew Barański – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 29.02.2016 r.)
72. Urszula Frąckiewicz - Heidrich – data wpływu 23.02.2016 r.
73. Roman Strawiński – data wpływu 02.03.2016 r. (data stempla pocztowego 29.02.2016 r.)
74. Adam Filipowicz – data wpływu 29.02.2016 r.
75. Tomasz Węgrzyński – data wpływu 01.03.2016 r.
76. Grażyna Fejfer – data wpływu 03.03.2016 r. (data stempla pocztowego 01.03.2016 r.)

odrzuca się w części niewuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Rada Dzielnicy Orłowo** złożyła uwagę, w której wniosła poniższe zastrzeżenia i postulaty:

1) dla terenów 045 MW1,U i 046 MW1,U:

- a) rezygnację z wprowadzenia zmiany z „do 4” mieszkań na „do 8” mieszkań; wskazują na: orzecznictwo WSA i NSA, że „małe domy mieszkalne” są to budynki maks. do 4 mieszkań; rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 1987 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów Prawa lokalowego, rozdz. 1, § 2, gdzie „mały dom mieszkalny może obejmować 2 do 4 samodzielnych lokali mieszkalnych lub nie więcej niż 20 izb”; oraz Uchwałę Nr XV/286/11 Rady Miasta Gdyni z 21 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Gdyni na lata 2012-2016, rozdz. IV, § 11 – kategoryzacja mieszkań, gdzie „mały dom mieszkalny” jest to budynek wolnostojący, liczący do czterech lokali mieszkalnych. W związku z powyższym zapis „zabudowę wielorodzinną do 8 mieszkań” nie można określić terminem „małego domu mieszkalnego”, jest to sprzeczne z obowiązującym Studium, które dopuszcza na tych terenach zabudowę M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych.

Wnoszą o wykreślenie z karty terenu 045 MW1,U dotychczasowego brzmienia pkt 3) Przeznaczenie terenu: *MW1,U – zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 8 mieszkań, usługi i zastąpienie go brzmieniem: „MW1,U – małe budynki mieszkalne maksymalnie zawierające do 4 mieszkań , usługi”* oraz wykreślenie zapisu w pkt 3 ppkt a - *dopuszcza się realizację budynków składających się z odrębnych segmentów, zawierających do 8 lokali każdy, usytuowanych na wspólnej hali garażowej*. Natomiast w karcie terenu 046 MW1,U wnoszą o wykreślenie zapisu w pkt 3 ppkt a - *dopuszcza się realizację budynków składających się z odrębnych segmentów, zawierających do 4 lokali każdy, usytuowanych na wspólnej hali garażowej*;

- b) planowana linia zabudowy niebezpiecznie zbliża się do rzeki Kaczej, zawężając dostęp do jej brzegów, ponadto proponowana zmiana przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy stanowi zagrożenie dla ochrony zabytkowych obiektów istniejących na tych terenach. W bezpośrednim sąsiedztwie budynków zabytkowych nieprzekraczalna linia zabudowy powinna być poprowadzona co najmniej 8 m od ścian zewnętrznych tych budynków. W obecnym projekcie przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy sugeruje możliwość realizowania zabudowy pierzejowej i stwarza podejrzenie zamiaru dopuszczenia rozbiórki tych zabytkowych budynków;
- c) zachowanie współczynników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej na poziomach obowiązujących w obecnym mpzp;
- d) wykreślenie ustalenia w kartach terenów dopuszczenia realizacji dachów płaskich i wprowadzenie określenia rodzaju dachu jako dach stromy o nachyleniu 35° – 40°/45° dla wszystkich obiektów projektowanych na tym obszarze.

Uzasadniając wyjaśnili, że narastające w ostatnich latach turystyczne wykorzystanie obszaru rezerwatu Kępa Redłowska, a zwłaszcza Klifu zwanego w większości opracowań „orłowskim”, przyczynia się do jego szybkiego zadeptywania i erozji. Aktywną formą ochrony rezerwatu, z zasady nie przeznaczoną do przyjęcia intensywnej turystyki, mogłoby być wytyczenie i zagospodarowanie innych szlaków turystycznych w otulinie rezerwatu. Do tego celu znakomicie nadaje się jar wokół rzeki Kaczej, a w tym planie zagospodarowania szczególnie teren zielony karty 059 ZP. Szczególne walory tej części Orłowa, a więc i obszaru objętego zmianą planu, należy rozpatrywać w kategorii krajobrazu priorytetowego (w myśl znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), zwłaszcza dla uniknięcia powtórki z fatalnej dla doliny rzeki Kaczej i Orłowa Nadmorskiego realizacji inwestycji o zupełnie nie przystającej do efektów nazwie Riwiera Orłowska.

2) doprecyzowanie w karcie terenu 059 ZP oraz na całym obszarze rzeki Kaczej, na podstawie inwentaryzacji i waloryzacji krajobrazowej, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w szczególności: wskazanie lokalizacji cennych, w tym chronionych składników przyrody, o których mowa w Prognozie oddziaływania na środowisko oraz określenie zasad prowadzenia wycinki drzew;

3) rezygnację z prowadzenia ścieżki rowerowej brzegiem skarpy usytuowanej nad brzegiem doliny rzeki Kaczej, na rzecz przeprowadzenia tam wyłącznie ciągu spacerowo-pieszego. Trasa rowerowa powinna zostać poprowadzona ul. Spacerową w kierunku ul. Cumowników i dalej w kierunku centrum Gdyni;

4) dla terenu 061 ZP,US:



- a) pozostawienie wszystkich parametrów określających dopuszczalne warunki zabudowy w karcie terenu 061 ZP,US zgodnie z warunkami określonymi w planie obowiązującym, wykreślenie z punktu 6 – *zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu* – ppkt. od b) do i) oraz dopisanie do punktu 6 ograniczenia możliwości realizacji zabudowy jedynie do parkingu wielopoziomowego z pozostawieniem na górze funkcji sportu i rekreacji z niewielką jednokondygnacyjną zabudową, jako zaplecza (przebieralnie, toalety, itp.);
- b) dopisanie warunku, iż wszelkie inwestycje prowadzone na tym terenie muszą zostać poprzedzone badaniami i opiniami geologicznymi i geotechnicznymi odnoszącymi się do terenów zainwestowania.

Uzasadniając wyjaśnili, że proponowane zmiany zmniejszą deficyt miejsc parkingowych i uatrakcyjnią ten obszar pod względem sportu i rekreacji. Zaniechanie wprowadzenia budynków o trzech kondygnacjach i wysokości do 22,5 m.n.p.m. pozwoli zachować naturalny krajobraz terenu sąsiadującego z obszarem należącym do systemu Natura 2000 - pod nazwą Klify i Rafy Kamienne Orłowa.

5) dla terenu 027 UT,UK/MW2:

- a) przeprowadzenie pełnej analizy krajobrazowej dla całego terenu objętego planem;
- b) poszerzenie ciągu pieszego przebiegającego od północnego-wschodu w sąsiedztwie terenu 027 UT,UK oraz uzupełnienie zapisu warunków w karcie terenu o zakaz jakiegokolwiek formy grodzenia w obrębie terenu B w celu utworzenia ogólnodostępnego ciągu pieszego przebiegającego przez północno-wschodnią część tego terenu;
- c) wykreślenie w punkcie 3) symbolu MW2 – funkcji „*zabudowa wielorodzinną niską*” oraz wykreślenie w punkcie 3) ppkt. a) i b):
  - a) *na obszarze A – usługi wymagane są przynajmniej w parterze budynku od strony ulicy 082 KD-L 1/2 – ul. Orłowskiej;*
  - b) *na obszarze B – wyklucza się zabudowę mieszkaniową;*
- d) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy terenu B od strony północnej i północno-wschodniej w kierunku południowo-zachodnim tak, aby nowo wyznaczona linia zabudowy była zgodna z linią wyznaczoną przez północną i północno-wschodnią ścianę zabytkowego budynku „Czerwonego Dworu” (Orłowska 15) celem przywrócenia historycznej ekspozycji tego budynku i ograniczenia jego przysłonięcia przez inne budynki i budowle w perspektywie od strony morza i promenady;
- e) w punkcie 6) ppkt a) - zmianę wskaźnika intensywności zabudowy z 0,7 do 0,5 (zmniejszenie liczby pojazdów);
- f) uzupełnienie zapisów o warunek mówiący o spoczywającym na inwestorze obowiązku dokonania wyboru projektu przez powołaną komisję (z przedstawicielem Rady Dzielnicy Orłowa) w wyniku przeprowadzonego konkursu architektoniczno-urbanistycznego przeprowadzonego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP.

Uzasadniając wyjaśnili, że Studium Gdyni wskazuje, że rozwój Orłowa powinien zmierzać głównie w kierunku promocji turystyki, sportu oraz kultury. Przewidywana w projekcie zmiany planu zabudowa mieszkaniowa stoi w sprzeczności ze Studium.

6) przeniesienie obecnego uciążliwego ruchu rowerowego z Promenady Królowej Marysieńki, począwszy od ul. Orłowskiej, na biegnącą granicę terenów 27 UT,UK/MW2 obszar A i 27 UT,UK/MW2 obszar B, dalej tuż przy granicy z terenem 26 UT,MN1,MW1, 25 UT,MN1,MW1 i 24 UT,MN1,MW1, ulicą Plażową, bądź skrajem Promenady, a następnie dalej do Sopotu, górą lub w przyszłości dołem wzdłuż Alei Kukowskiego.

Uzasadniając wyjaśnili, że szlaki (ścieżki) rowerowe przebiegające w pobliżu ciągów pieszych (Promenady) powodują częste kolizje pieszych z rowerzystami, którzy w Orłowie często poruszają się na rowerach z większą prędkością niż samochody.

7) dla terenów 010 UT,MW2, 011 UT,MW2 wykreślenie w punkcie 3) symbolu MW2 – funkcji „*zabudowa wielorodzinną niską*”.

Uzasadniając wyjaśnili, że dopuszczenie w projekcie zmiany planu dla tych terenów funkcji MW2 - zabudowy wielorodzinnej, jest sprzeczne ze Studium, które wprost określa konieczność ograniczenia

w ww. podstrefle funkcji mieszkaniowej. Zgodnie ze Studium zaleca się dla tego terenu lokalizację obiektów turystycznych i rekreacyjnych.

8) dla terenów 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1:

- a) opracowanie planu na aktualnych mapach geodezyjnych – nieścisłości występują odnośnie przebiegu ulicy Plażowej;
- b) niewykreślanie zapisu „usługi turystyki wymagane są przynajmniej w parterach lub na min. 40% powierzchni całkowitej budynków”. Rezygnacja z tego wymogu jest niezgodna z zapisami Studium mówiącym o poszerzaniu bazy hotelarsko - turystycznej;
- c) zachowanie dotychczasowych granic kart terenów;
- d) przedłużenie ul. Plażowej aż do ul. Króla Jana III. Poprowadzenie tą ulicą i dalej trasą przez teren karty 27 UT,UK/MW2 na granicy obszaru A i B ścieżki rowerowej, oddzielonej i oddalonej od spacerowego ciągu pieszego Promenady Królowej Marysieńki;
- e) projekt zmiany planu nie zabezpiecza starodrzewu rosnącego wzdłuż północnej krawędzi ul. Przebendowskich przed przetrzebieniem w celu poprawy nasłonecznienia budynku powstającego na terenie 024 UT,MN1,MW1. To samo dotyczy zadrzewienia na skarpie wzdłuż Promenady Królowej Marysieńki. Podobnie plan nie zabezpiecza wiekowych żywoplotów wzdłuż ul. Plażowej. Niedopuszczalne jest proponowane wchłonięcie ul. Plażowej na odcinku wzdłuż karty 24 UT,MN1,MW1.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 2) Na terenie 059 ZP wskazano drzewa do zachowania, na podstawie sporządzonej inwentaryzacji zieleni.

Ad 3) Przeniesiono ścieżkę rowerową w ul. Spacerową. Powyższą zmianę uzgodniono z Zarządem Dróg i Zieleni.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1 a) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1 a, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz drugi (w dniach od 16 września 2015 r. do 6 października 2015 r.).

Dopuszczenie realizacji w granicach terenu wspólnej hali garażowej dla kilku budynków pozwoli na budowę jednej pochylni – wjazdu do parkingu podziemnego, zamiast kilku odrębnych dla każdego budynku.

Ad 1 b) Nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane są w bezpiecznej odległości od koryta rzeki Kaczej - w znacznie większej odległości niż dawny pensjonat „Słońce” na sąsiednim terenie 044 MW1,MP. Tereny planowanej zabudowy oddziela od doliny rzeki Kaczej pas terenu przeznaczonego pod zieleń urządzoną – 059 ZP, a dolina rzeki otoczona jest dodatkowo terenem zieleni ekologicznej, nieurządzonej 069 ZE.

Nieprzekraczalna linia zabudowy została odsunięta od strony rzeki Kaczej na terenie 046 MW1, w celu ochrony wartościowego drzewostanu i nie stanowi zagrożenia dla budynku objętego ochroną konserwatorską, który może zostać przebudowany w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

Zasady kształtowania zabudowy ustalone w projekcie zmiany planu na tych terenach uniemożliwiają realizację zabudowy pierzejowej – poprzez ustalenie dopuszczalnych szerokości elewacji – do 25 m.

Ad 1 c) Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Gdyni po drugim wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu (zarządzenie nr 3614/15/VII/U z dnia 10 listopada 20015 r.) na terenie 046 MW1,U został obniżony wskaźnik intensywności zabudowy i obniżona dopuszczona liczba mieszkań - do 4 w budynku. Dalsze korekty współczynników zabudowy nie są uzasadnione. Zabudowa wielorodzinna na terenie 045 MW1,U może nawiązywać do zabudowy realizowanej w osiedlu Nowe Orłowo, położonym po przeciwnej stronie ul. Spacerowej, z zastosowaniem ustalonych w projekcie planu niższych wskaźników zabudowy, mniejszych gabarytów i większej powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach 045 MW1,U i 046 MW1,U wynosi min. 50 % pow. działki budowlanej – zgodnie z planem obowiązującym.

W sąsiedztwie terenu 045 MW1,U istnieją budynki historyczne o podobnych kubaturach do przyjętych w projekcie zmiany planu, np. pensjonat „Słońce” objęty ochroną konserwatorską.

Ad 1 d) Ze względu na sąsiedztwo zabudowy – zarówno z dachami płaskimi jak również ze stromymi, na terenach 045 MW1,U i 046 MW1,U zostały ustalone (w planie obowiązującym i w zmianie planu)

dachy płaskie i dachy strome o nachyleniu połąci 35° – 45°. Ustalenia projektu zmiany planu zostały uzgodnione przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a w związku z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej projekty budowlane nowej zabudowy muszą uzyskać uzgodnienie właściwego konserwatora zabytków.

Ad 2) Drzewa nad jarem rzeki Kaczej, znajdują się na terenie 069 ZE – zieleni ekologicznej, zieleni nieurządzonej, który nie jest objęty granicami projektu zmiany planu. Na sąsiednim terenie zieleni urządzonej – 059 ZP znajdują się drzewa o dużych walorach przyrodniczych, wnioskowane, na podstawie profesjonalnej inwentaryzacji, o objęcie ochroną jako pomniki przyrody. Po zakończeniu procedury drzewa te będą chronione jako pomniki przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W związku z przedłużającą się procedurą uznania za pomniki przyrody, najcenniejsze drzewa oznaczono na rysunku projektu zmiany planu (po trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu) jako drzewa do zachowania.

Zasady wycinki drzew, reguluje ustawa o ochronie przyrody, plany miejscowe nie mają takich uprawnień.

Ad 4 a) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 3, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 10 listopada do 9 grudnia 2014 r.).

Ad 4 b) Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla nowo planowanych inwestycji wymagana jest opinia geotechniczna. W zależności od przyjętej w tej opinii kategorii geotechnicznej ustalane są wymogi wykonania opracowań, jak: dokumentacja badań podłoża gruntowego i projekt geotechniczny lub dodatkowo dokumentacja geologiczno-inżynierska.

Ad 5 a) Do projektu zmiany planu zostały wykonane niezbędne analizy, obrazujące realizację nowej zabudowy w kontekście ukształtowania terenu i sąsiedztwa, wykonane zostało opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Zawierają niezbędne informacje w zakresie oceny walorów przyrodniczych, ich ochrony, powiązań przyrodniczych z otoczeniem oraz walorów kulturowych i cech krajobrazu.

Ad 5 b, d) Północna nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 027 UT,UK/MW2 została ustalona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ul. Orłowskiej tj. – 4,0 m dalej od tej ulicy niż budynek dawnego „Maksima”, co wystarczająco odsuwa planowaną zabudowę od ulicy.

Szczegółowe regulacje dotyczące ogrodzeń będą zawarte w przygotowywanej Uchwale Rady Miasta Gdyni w sprawie zasad i warunków usytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Budynek „Czerwonego Dworu”, usytuowany przy ul. Orłowskiej, jest wystarczająco wyeksponowany.

Ad 5 c.) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 3 c, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz drugi (w dniach od 16 września 2015 r. do 6 października 2015 r.).

Plan obowiązujący i projekt zmiany planu umożliwiają realizację usług turystyki na wielu terenach, a na innych nakazują takie przeznaczenie.

Ad 5 e) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie zostały zmienione - ustalono je w projekcie zmiany planu na takim poziomie jak w planie obowiązującym.

Ad 5 f) Zapisy o konieczności przeprowadzenia konkursu są kwestionowane przez sądy administracyjne – nie przewiduje się wprowadzania zapisów o konkursach w planach miejscowych.

Ad 6, 8 d) Przebieg ścieżki rowerowej ustalony jest w planie obowiązującym poza granicami zmiany planu.

Ad 7) Przeznaczenie terenów 010 UT,MW2 i 011 UT,MW2 pozostaje zgodne z planem obowiązującym i nie narusza ustaleń Studium, które przeznaczają te tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – M2.

Ad 8 a) Projekt zmiany planu został wykonany na aktualnej mapie, posiadającej pieczęć zgodności z zasobem geodezyjnym Gdyni z dn. 10.12.2015 r. Mapa ta spełnia wymogi art. 16 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Projekt zmiany planu nie obejmuje ul. Plażowej, której linie rozgraniczające zostały ustalone w obowiązującym planie. W jej przekroju znajduje się nieurządzonej jezdnia oraz żywoplot. W treści uwagi nie sprecyzowano na czym polegają nieścisłości odnośnie przebiegu ulicy Plażowej.

Ad 8 b) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 4 b, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz drugi (w dniach od 16 września 2015 r. do 6 października 2015 r.).

Ad 8 c) Brak uzasadnienia dla ponownego przesuwania granicy między terenami 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 .

Ad 8 e) Granice projektu zmiany planu nie obejmują ul. Przebendowskich, ul. Plażowej oraz Promenady Królowej Marysieńki. Na odcinku wzdłuż terenu 024 UT,MN1,MW1 ul. Plażowa jest wydzielona liniami rozgraniczającymi – teren 098 KD-D 1/2 – ulica dojazdowa.

2. **Marcin Jaroń** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

3. **Dorota Jaroń** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

4. **Andrzej Stefanowski** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

5. **Janina Stefanowska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

6. **Jolanta Person** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

7. **Artur Person** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

8. **Krzysztof Cilulko** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

9. **Mirosław Wozniak** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

10. **Regina Korejwo, Henryk Korejwo, Danuta Korejwo, Janusz Korejwo** złożyli uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

11. **Anna Żebrowska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

12. **Andrzej Kubasik** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

13. **Jerzy Markowski** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

14. **Ewa Markowska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

15. **Jolanta Pranszke** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

16. **Karolina Stamlewicz** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

17. **Paulina Dziergowska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

18. **Dominika Szablewska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

19. **Joanna Kayser-Gula** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

20. **Joanna Mróz** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

21. **Katarzyna Stanolewicz** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

- Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
22. **Sylwia Przywarta** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
23. **Magdalena Koralewska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
24. **Anna Jarzewska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
25. **Teresa Nowaczyk-Luczak** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
26. **Mirosław Luczak** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
27. **Olga Jakusz** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
28. **Paweł Jakusz** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
29. **Michał Jacek** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
30. **Krzysztof Jacek** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
31. **Dominika Smulkowska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
32. **Maria Paprocka** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
33. **Aleksandra Grabowska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
34. **Iwona Paprocka-Grabowska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
35. **Jakub Grabowski** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
36. **Ireneusz Grabowski** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
37. **Danuta Kompowska, Łukasz Kompowski, Dariusz Kompowski** złożyli uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
38. **Anna Skibicka, Aleksander Skibicki** złożyli uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
39. **Andrzej Górski** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
40. **Piotr Czajkowski** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
41. **Karol Markowski** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
42. **Teresa Łuksza Stygar** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
43. **Paweł Świecki** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

44. **Małgorzata Świecka** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
45. **Jacek Świecki** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
46. **Ewa Kasperska-Machura** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
47. **Jan Król** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
48. **Robert Koszkało** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
49. **Kamil Kwiek** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
50. **Aleksandra Kurek** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
51. **Piotr Krzysztof Kurek** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
52. **Irena Szankin** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
53. **Piotr Marek Kurek** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
54. **Anna Kurek** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
55. **Hanna Czajkowska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
56. **Paweł Stolarczyk** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
57. **Zdzisława i Zbigniew Iwańscy** złożyli uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
58. **Hanna Mazur** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
59. **Alicja Pieniążek** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
60. **Jerzy Burczyk** złożył uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
61. **Ewa Babś** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
62. **Danuta Mróz-Lizowska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
63. **Wanda Jagieluk** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
64. **Agnieszka Barańska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
65. **Ewa Barańska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.
66. **Teresa Jędrzejewska** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.  
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

67. **Katarzyna Kwiek** złożyła uwagę o treści tożsamej z uwagą nr 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

Do pisma dołączyła „Protest przeciw planom w Gdyni Orłowie” odnośnie:

- 1) wybudowania apartamentowca na miejscu byłego sanatorium przy klifie,
- 2) przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową części działki po „Maximie”(...).”

Pismo podpisane przez 84 mieszkańców Trójmiasta (w części podpisy nieczytelne).

Nieuwzględnienie części uwagi – dołączonego protestu, uzasadnia się następująco:

Ad 1) Uwaga nie dotyczy obszaru zmiany projektu planu.

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

68. **Sławomir Kwiek** złożył uwagę, w której wniósł poniższe zastrzeżenia i postulaty:

1) dla terenów 045 MW1,U i 046 MW1,U:

- a) rezygnację z wprowadzenia zmiany z „do 4” mieszkań na „do 8” mieszkań; wskazuje na: orzecznictwo WSA i NSA, że „małe domy mieszkalne” są to budynki maks. do 4 mieszkań; rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 1987 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów Prawa lokalowego, rozdz. 1, § 2, gdzie „mały dom mieszkalny może obejmować 2 do 4 samodzielnych lokali mieszkalnych lub nie więcej niż 20 izb” oraz Uchwałę Nr XV/286/11 Rady Miasta Gdyni z 21 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Gdyni na lata 2012-2016, rozdz. IV, § 11 – kategoryzacja mieszkań, gdzie „mały dom mieszkalny” jest to budynek wolnostojący, liczący do czterech lokali mieszkalnych. W związku z powyższym zapis „zabudowę wielorodzinną do 8 mieszkań” nie można określić terminem „małego domu mieszkalnego”, jest to sprzeczne z obowiązującym Studium.

Wniósł o wykreślenie z karty terenu 045 MW1,U dotychczasowego brzmienia pkt 3) Przeznaczenie terenu: MW1,U – zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 8 mieszkań, usługi i zastąpienie go brzmieniem: „MW1,U – małe budynki mieszkalne maksymalnie zawierające do 4 mieszkań , usługi” oraz wykreślenie zapisu w pkt 3 ppkt a - dopuszcza się realizację budynków składających się z odrębnych segmentów, zawierających do 8 lokali każdy, usytuowanych na wspólnej hali garażowej.

Wniósł o wykreślenie w karcie terenu 046 MW1,U zapisu w pkt 3 ppkt a - dopuszcza się realizację budynków składających się z odrębnych segmentów, zawierających do 4 lokali każdy, usytuowanych na wspólnej hali garażowej;

- b) planowana linia zabudowy niebezpiecznie zbliża się do rzeki Kaczej;
- c) zachowanie współczynników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej na poziomach obowiązujących w obecnym mpzp;
- d) sporządzenie pełnej analizy krajobrazowej dla obszaru rzeki Kaczej na odcinku od morza do ulicy Nawigatorów (ze względu na bliskość obszaru Natura 2000), w oparciu o znowelizowaną Ustawę o ochronie krajobrazowej, w tym sporządzenie inwentaryzacji drzewostanu, w celu uniknięcia samowolnych wycinek drzew.

2) dla terenu 061 ZP,US jak w uwadze nr 1 pkt 4;

3) dla terenu 027 UT,UK/MW2 jak w uwadze nr 1 pkt 5;

4) jak w uwadze nr 1 pkt 6;

5) dla terenów 010 UT,MW2, 011 UT,MW2 jak w uwadze nr 1 pkt 7;

6) dla terenów 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 jak w uwadze nr 1 pkt 8.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 1 d) Na terenie 059 ZP wskazano drzewa do zachowania, na podstawie sporządzonej inwentaryzacji zieleni.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1 a) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1 a, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz drugi (w dniach od 16 września 2015 r. do 6 października 2015 r.).

Dopuszczenie realizacji w granicach terenu wspólnej hali garażowej dla kilku budynków pozwoli na budowę jednej pochylni – wjazdu do parkingu podziemnego, zamiast kilku odrębnych dla każdego budynku.

Ad 1 b) Nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane są w bezpiecznej odległości od koryta rzeki Kaczej - w znacznie większej odległości niż dawny pensjonat „Słońce” na sąsiednim terenie 44 MW1,MP. Tereny planowanej zabudowy oddziela od doliny rzeki Kaczej pas terenu przeznaczonego pod zieleń urządzonej – 059 ZP, a dolina rzeki otoczona jest dodatkowo terenem zieleni ekologicznej, nieurządzonej 069 ZE.

Nieprzekraczalna linia zabudowy została odsunięta od strony rzeki Kaczej na terenie 46 MW1 w celu ochrony wartościowego drzewostanu i nie stanowi zagrożenia dla budynku objętego ochroną konserwatorską, który może zostać przebudowany w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

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

Ad 1 d) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 5 a.

Plan miejscowy nie wprowadza ustaleń dotyczących zasad wycinki drzew; reguluje to ustawa o ochronie przyrody.

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

Ad 3 ) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 5.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 6.

Ad 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 7.

Ad 6) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 8.

**69. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa** wniosło poniższe zastrzeżenia i postulaty:

1) dla terenu 027 UT,UK/MW2:

a) teren powinien zostać podzielony na 2 karty terenu:

**w obszarze A** proponuje: UT – usługi turystyki i US – usługi sportu, gdzie przykładowo powinno zostać wybudowane zaplecze gastronomiczno-usługowo-pensjonatowe z restauracją, salą wielofunkcyjną o charakterze kulturalnym, z krytym basenem i zadaszeniem ewentualnie otwieranym na sezon letni. W domku rybackim przy ul. Orłowskiej 17 może zostać urządzone mini muzeum rybacko-letniskowej tradycji Orłowa z możliwością kontynuacji w Czerwonym Dworze. Ponadto powinna zostać wyznaczona od wschodu linia zabudowy.

**w obszarze B** proponuje: ZP- zieleń parkową i UK – usługi kultury. Na części B powinien zostać urządzonej park, który umożliwi powiększenie i urządzenie „zielonego” placu zabaw dla dzieci i wkomponowanie urządzeń rekreacyjnych dla dorosłych. W „Czerwonym Dworze” na parterze powinna funkcjonować kawiarnia z tarasem wychodzącym na park letni.

W związku z powyższym należy utrzymać część dotychczasowych zapisów planu, które nie przewidują zabudowy mieszkaniowej (teren ten położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie morza, plaży, parku i promenady Królowej Marysieńki). Studium Gdyni zakłada inne cele polityki przestrzennej dla Orłowa, a dla pasa terenu o szer. 200 m od brzegu morskiego w Studium „zaleca się lokalizację obiektów turystycznych, podporządkowanie funkcji mieszkaniowej szansom realizacji obiektów obsługi turystyki i rekreacji, ograniczenie funkcji mieszkaniowej”;

b) zmianę zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez: zmniejszenie intensywności zabudowy, ograniczenie wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, powiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 0,50;

c) objęcie ochroną domku rybacko-letniskowego przy ul. Orłowskiej 17 i jego wpis do grupy B ochrony konserwatorskiej, uzasadniając, że zachował do dzisiaj swój pierwotny charakter domu parterowego, krytego dwuspadowym dachem i pomalowanego na biało. Posiada więc bardzo istotne dla Orłowa walory historyczno-przestrzenne.

Budynek przy ul. Orłowskiej 17 powinien tworzyć zespół historyczno-funkcjonalny z „Czerwonym Dworem”, powinien zostać poddany rewaloryzacji i razem z nim pełnić funkcje turystyczne oraz kulturowe. Oba budynki, zachowane i zrewaloryzowane, stanowić powinny „przesłone” dla nowoczesnej zabudowy, która jest planowana w tylnej części działek obu budynków, tj. w części nie przylegającej do ulicy Orłowskiej. Potrzeba takiego podejścia do relacji „starej” i „nowej” zabudowy



przy ulicy Orłowskiej wydaje się ewidentna i niekwestionowana w obliczu szkód przestrzennych spowodowanych wyburzeniem domu przy ul. Orłowskiej 12 i realizacji na jego miejscu inwestycji „Myoni” (zwanej Orłowską Riwiera);

2) dla terenów 045 MW1,U, 046 MW1,U:

- a) zmianę przeznaczenia terenów na ZP, uzupełnionego zapisem o bezwzględnej ochronie drzew rosnących nad jarem rzeki Kaczej i ich systemów korzeniowych.

Uzasadniając wyjaśnili, że w obszarze nieprzekraczalnych linii zabudowy, od strony jaru Rzeki Kaczej, przy samej krawędzi jaru, rosną kępy starych drzew, o grubościach pni i wypiętrzonych koronach, jak drzewa w rezerwacie i w lesie wokół rzeki. W sytuacji wejścia na teren jakiegokolwiek inwestycji budowlanej, istnieje zagrożenie ich wycinki albo naruszenia systemu korzeniowego. W projekcie planu nie ma zapisu o bezwzględnej ochronie tych drzew i ich systemu korzeniowego;

3) dla terenu 061 US,UT:

- a) utrzymanie zapisów obecnie obowiązującego planu z uwzględnieniem zmian, które zaistniały w infrastrukturze technicznej i mają wpływ na nieprzekraczalne linie zabudowy;
- b) wykreślenie zapisu „*nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu*”;
- c) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej.

Uzasadniając wyjaśnili, że proponowane zapisy planu dopuszczają maksymalną możliwą zabudowę terenu, budynkami do 3 kondygnacji, eliminując równocześnie funkcje przyrodnicze i krajobrazowe jakie znaleźć się winny w otulinie rzeki i rezerwatu;

4) dla terenu 059 ZP:

- a) wykluczenie wszelkiej zabudowy i zagospodarowanie terenu jako publicznie dostępny Park Doliny Rzeki Kaczej;
- b) wyeliminowanie z terenu 059 ZP drogi rowerowej.

Uzasadniając wyjaśnili, że pozwoli to ograniczyć ingerencję ludzi w przyrodę i zachować istniejący park nadrzeczny doliny Kaczej - miejsce spacerów i odpoczynku wszystkich mieszkańców dzielnicy. Ponadto ul. Spacerowa jest już oświetlona i budowanie nowego ciągu oświetlenia jest ingerencją w środowisko znajdujących się tam zwierząt i roślin. Ciąg oświetlenia może wpłynąć niszcząco poprzez ciągle oślepianie zamieszkujących te tereny zwierząt oraz ptactwa.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 1 c). Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 1 c, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz drugi (w dniach od 16 września 2015 r. do 6 października 2015 r.).

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

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1 a) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 3 c, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz drugi (w dniach od 16 września 2015 r. do 6 października 2015 r.).

Zalecenie Studium jest spełnione – plan i zmiana planu umożliwiają realizację usług turystyki na wielu terenach, a na innych nakazują takie przeznaczenie.

Realizacja usług na obszarze B, gdzie znajduje się „Czerwony Dwór” jest wymagana w projekcie zmiany planu – może tu funkcjonować kawiarnia.

Ustalenia projektu zmiany planu są zgodne z postulowanym (w piśmie TPO z dn. 29.12.2014 r.) rozdzieleniem karty terenu na dwie niezależne karty: obszar A – UT,UK/MW2, obszar B – UT,UK.

Ad 1 b) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie zostały zmienione - ustalono je w projekcie zmiany planu na takim poziomie jak w planie obowiązującym. Ustalona w projekcie zmiany planu wysokość zabudowy w m n.p.m. jest tożsama z wysokością ustaloną w planie obowiązującym - dopuszcza wyłącznie realizację zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji), tj. zgodnie z charakterystyczną wysokością modernistycznej zabudowy Orłowa.

Powierzchnia biologicznie czynna w wysokości do 35% jest wystarczająca dla planowanego przeznaczenia na terenie sąsiadującym z terenem zieleni urządzonej.

Ad 2 a) Drzewa nad jarem rzeki Kaczej, zasługujące na ochronę, znajdują się głównie na terenie 069 ZE – zieleni ekologicznej, zieleni nieurządzonej. Ochronę tych drzew oraz ochronę ich systemów korzeniowych zapewnia teren 069 ZE oraz sąsiedni teren zieleni urządzonej – 059 ZP.

Granice terenu 059 ZP w zmianie planu zostały skorygowane – obejmują drzewa o dużych walorach przyrodniczych, wnioskowane o objęcie ochroną jako pomniki przyrody. Po zakończeniu procedury drzewa te będą chronione jako pomniki przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W związku z przedłużającą się procedurą uznania za pomniki przyrody, najcenniejsze drzewa oznaczono na rysunku projektu zmiany planu (po trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu) jako drzewa do zachowania.

Na terenie 046 MW1,U ze względu na sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej, został obniżony wskaźnik intensywności zabudowy z 0,70 na 0,60 oraz ograniczono liczbę mieszkań do 4 w budynku zgodnie z planem obowiązującym, skorygowano nieprzekraczalną linię zabudowy od strony rzeki Kaczej, a także oznaczono grupę drzew jako drzewa do zachowania.

Ad 3 a) Ustalenia zmiany planu dla terenu 061 US,UT umożliwią lokalizację usług turystyki, co wpłynie na większą atrakcyjność strefy nadmorskiej Orłowa.

Plan ustala wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i dopuszcza 3 kondygnację, pod warunkiem, że będzie realizowana na maks.70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji oraz będzie wycofana względem drugiej kondygnacji przynajmniej od strony ulicy 082 KD-L 1/2 - ul. Orłowskiej i terenu 115 KD-X. Taka wysokość ustalona jest w obowiązującym planie nadmorskiej dzielnicy Orłowa dla większości terenów, jako charakterystyczna dla modernistycznej zabudowy Orłowa i jest właściwa w tym rejonie Gdyni.

Ad 3 b) W karcie terenu 061 US,UT nie ma przywołanego w uwadze zapisu. Znajduje się tu zapis – „nieprzekraczalne linie zabudowy od strony rzeki Kaczej dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu”.

Ad 3 c) Dla terenu 061 US,UT (usługi sportu i rekreacji, usługi turystyki) ustalono – *powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnienia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy – przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej*. W związku z tym, rzeczywista powierzchnia biologicznie czynna terenu zwiększona jest o teren wyłączony z zabudowy i wynosi ok. 48% powierzchni całego terenu 061 US,UT. Zwiększenie ustalonego w zmianie planu wskaźnika nie jest zasadne, uniemożliwiłoby realizację terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych (boiska, korty).

Ad 4 a) Projekt zmiany planu ustala dla terenu 059 ZP zakaz zabudowy i przeznacza teren pod zieleni urządzonej – ogólnodostępnej. Dopuszcza tu jedynie zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe, które może być realizowane w parku.

Projekt zmiany planu ustala łączną powierzchnię terenów utwardzonych – do 20% powierzchni terenu.

**70. Multi Marine Service Sp. z o. o.** – złożyła uwagę, w której wniosła poniższe zastrzeżenia i postulaty:

1) protest przeciwko zmniejszeniu powierzchni terenu 024 UT,MN1,MW1 (było 0,50 ha jest 0,28 ha) - przesunięciu części terenu do terenu 025 UT,MN1,MW1; nie ma żadnego uzasadnienia przeprowadzenia tej zmiany.

Uzasadniając wyjaśnili, że na tym terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz obiekty o walorach kulturowych, więc nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy). Wnioskuje o pozostawienie dotychczasowych powierzchni terenów 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 zgodnie z planem obowiązującym.

Ponadto zarzucają, że w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Gdyni Nr 3614 z dnia 10 listopada 2015 r., w załączniku nr 1 jest odpowiedź, że zmiana ta była wykonana na prośbę właścicieli działek nr 122, 123 i 126, (nowe numery działek 2849, 2847 i 2845) co nie jest zgodne z prawdą;

2) protestują przeciwko wprowadzeniu radykalnej zmiany do definicji MW1 dopuszczającej w rejonie nadmorskiej części Orłowa zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4-ch lub do 8-miu mieszkań. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w budynkach do 8-miu mieszkań stanowi naruszenie „dziedzictwa kulturowego” Miasta Gdyni;

3) protestują przeciwko wyrażaniu wysokości w odniesieniu do średniego poziomu morza, żeby wysokości były określane na podstawie aktualnych naturalnych rzędnych dla danego terenu podawanych precyzyjnie na podstawie aktualnych map geodezyjnych. Zapis dla części terenów 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 jest od poziomu ulicy, a dla części od naturalnej rzędnej terenu, to daje różne wysokości zabudowy.

Uzasadniając wyjaśnili, że zapisy w kartach powinny być transparentne i czytelne dla wszystkich, dlatego wysokości budynków winny być podawane w stosunku do naturalnej rzędnej;

4) wnieśli o wprowadzenie zapisów do zmiany planu do kart terenów 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 o konieczności obowiązkowego przeprowadzenia dla nowo planowanych inwestycji badań geologicznych dotyczących struktury podłoża, poziomu wód gruntowych, stabilności i wytrzymałości gruntu, oraz wykonanie analizy oddziaływania na środowisko i wpływu realizacji projektu na położony w sąsiedztwie obszar „NATURA 2000”;

5) protestują przeciwko wprowadzaniu zmiany, która uwzględni pominięcie zapisów dotyczących zagrożeń osuwania się mas ziemnych na terenach objętych zmianą planu.

Uzasadniając wyjaśnili, że brak jest podstaw do wykreślenia ze Studium (styczeń 2016 r.) bardzo istotnego określenia dotyczącego zagrożeń osuwania się mas ziemnych. Wykreślenie tych zapisów ze Studium powoduje ryzyko zagrożeń naturalnych stateczności;

6) wnieśli o wykonanie opracowania dotyczącego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ponieważ jest to teren objęty zagrożeniem powodziowym. Spowodowało to konieczność likwidacji historycznych łązienek i przeniesienie z zagrożonego terenu Teatru Letniego.

Uzasadniając wyjaśnili, że teren ten jest ostoją dla grupy cennych i chronionych składników przyrody strefy brzegowej zatoki Gdańskiej, Rezerwatu Przyrody i wysoczyzny pojeziernej w tym Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Ochrona tego terenu jest bardzo ważna i ma znaczenie do funkcjonowania systemu przyrodniczego nadmorskiej dzielnicy Orłowa;

7) protestują przeciwko zwiększonym wskaźnikom powierzchni zabudowy na terenach 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1, na skutek zwiększenia planowanej powierzchni zabudowy. Należy spodziewać się wzrostu ilości wód opadowych odprowadzanych do środowiska. Spowoduje to zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnych i zalewanie sąsiednich posesji znajdujących się na tym terenie i będących pod ochroną konserwatorską.

8) wnieśli o uaktualnienie map sytuacyjno-wysokościowych i map z sieciami infrastruktury technicznej oraz naniesienie na mapę sieci wodociągowej zasilającej obiekty położone przy ul. Plażowej 8, 8a, 6 oraz ul. Zegarskiego 9;

9) wnieśli o wniesienie do Ksiąg Wieczystych działek 777/119, 778/119, 778/118 i 1003/116 (nowe numery działek 2851, 2852, 2854 i 2837) o nieodpłatnej służebności, na rzecz prawa użytkowania sieci wodociągowej zasilającej posesje przy ul. Plażowej i ul. Zegarskiego, zgodnie z zawartymi umowami z PEWIK. W Księgach Wieczystych ww. działek istnieją zapisy o czynnej sieci wodociągowej;

10) wnieśli o konieczności wykonania sieci wodociągowej w ul. Plażowej;

11) wnieśli o wybudowanie, podłączenie i oddanie do użytku sieci wodociągowej w ul. Plażowej, jako zadanie własne gminy, przed wydaniem pozwoleń na budowę na terenie 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1;

12) wnieśli o konieczności opiniowania planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w zakresie pasa technicznego i ochronnego;

13) wnieśli o wykonanie analiz dotyczących ochrony przyrody dla terenów 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 przed wykonaniem nowych zamierzeń inwestycyjnych, a szczególnie rejonu będącego pod ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w granicach pasa nadbrzeżnego, gdzie znajduje się 60-letni drzewostan;

14) wnieśli o wprowadzenie zmiany linii rozgraniczających ul. Plażowej – teren 098 KD-D 1/2, tak aby pas drogowy nie zajmował części działek nr 122 i 123 (nowe numery działek 2849 i 2847);

15) wnieśli o niewprowadzanie zapisu dla terenu 025 UT,MN1,MW1 o możliwości realizacji wspólnej hali garażowej. Realizacja hali naruszy strukturę wód gruntowych i będzie zagrożeniem dla

obiektów znajdujących się na tym terenie, będących pod ochroną konserwatorską oraz stanowi zagrożenie dla nadmorskiego pasa technicznego;

- 16) wnieśli o wyjaśnienie i uaktualnienie map na których znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską przy ul. Zegarskiego 4, który aktualnie nie istnieje;
- 17) wnieśli o utrzymanie zapisów dla terenu 024 UT,MN1,MW1 w pkt 6, dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z planem obowiązującym;
- 18) wnieśli o niewykreślanie z karty terenu 024 UT,MN1,MW1 zapisu o obiekcie objętym ochroną konserwatorską dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 – obiekty o walorach kulturowych;
- 19) wnieśli o niewprowadzanie zmian do zapisu w karcie terenu 024 UT,MN1,MW1 w pkt. 6 lit. c, który brzmiał: „(...) rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku (...)”. Wykreślenie słowa „wyraźnie” daje dowolność i wprowadza chaos w dotychczasowym planie obowiązującym;
- 20) niewykreślanie zapisu w karcie terenu 024 UT,MN1,MW1 w pkt. 6 lit. h: „na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia” ze względu na charakter części nadmorskiej dzielnicy Orłowa.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 7, 17). *Na terenach 024 UT/MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 nie zostały zwiększone wskaźniki zabudowy. W planie obowiązującym i w zmianie planu wynoszą dla obu terenów – do 0,3 pow. działki budowlanej.*

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 17, 18, 20) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5 pkt 1, 17, 18, 20, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 10 listopada do 9 grudnia 2014 r.).

Zmiany powierzchni terenów wynikają ze zmiany przebiegu granicy pomiędzy nimi.

Brak uzasadnienia dla ponownego przesuwania granicy między terenami 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1.

Ad 2) Definicja zabudowy wielorodzinnej została rozszerzona – do 8 mieszkań, natomiast karty poszczególnych terenów zawierają zapis o liczbie dopuszczonych mieszkań na danym terenie. Budynki do 8 mieszkań dopuszczono wyłącznie na terenie 045 MW1,U, położonym w sąsiedztwie osiedla zabudowy wielorodzinnej (o liczbie mieszkań do 12). Na terenach MW1, położonych poza obszarem objętym projektem zmiany planu liczba mieszkań pozostała bez zmian.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5 pkt 4, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 10 listopada do 9 grudnia 2014 r.).

Wysokość zabudowy od poziomu ul. Plażowej ustalona została na terenie 025 UT,MN1,MW1 tylko dla działki nr 2845, ponieważ na mapie sytuacyjno-wysokościowej w obrębie tej nieruchomości brak jest danych wysokościowych terenu.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5 pkt 5 a i 5 b, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 10 listopada do 9 grudnia 2014 r.).

Ad 5) Po analizie przepisów szczegółowych i odwołujących się do nich rozstrzygnięć nadzorczych oraz wyroków sądów administracyjnych, należy odstąpić od uwzględniania w ustaleniach planów miejscowych terenów o spadkach przekraczających 15°, oznaczonych dotychczas w planach (i projektach planów) jako obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Ustalenie w planach miejscowych dodatkowych regulacji związanych z zagospodarowaniem ww. terenów jest niezasadne, ponieważ wynikają one z przepisów odrębnych. Ponadto zakres warstwy sytuacyjno-wysokościowej mapy zasadniczej nie pozwala na wyznaczenie wszystkich obszarów o spadkach przekraczających 15°. W związku z tym, umieszczenie tych obszarów w warstwie informacyjnej rysunku projektu zmiany planu miejscowego w sposób niepełny jest niewskazane.

Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zostały wyznaczone w bazie SOPO pod nr 9322. W obszarze projektu zmiany planu nie występują takie tereny.

Ad 6) W trakcie sporządzania planów miejscowych lub zmian planów wykonywane są rysunki zawierające schematy planowanych przebiegów sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń

niezbędnych dla funkcjonowania sieci. Nie podlegają one uchwalaniu. Rysunek zawierający m.in. przebieg sieci kanalizacji deszczowej został wykonany do projektu zmian planu Orłowa.

Ad 8,10,11,14). Projekt zmiany planu został wykonany na aktualnej mapie, posiadającej pieczęć zgodności z zasobem geodezyjnym Gdyni z dn. 10.12.2015 r. Mapa ta spełnia wymogi art. 16 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r.

Na rysunku projektu zmiany planu nie zostały wrysowane przebiegi istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej – nie należą do zakresu ustaleń zmiany planu.

Projekt zmiany planu zakłada rozbudowę sieci wodociągowej, m.in. w ul. Plażowej. Realizacja sieci nie należy do ustaleń zmiany planu. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy i mogą być finansowane z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowane ze środków zewnętrznych. Wykonanie przyłączy należy do zadań poszczególnych inwestorów.

Ul. Plażowa położona jest poza obszarem objętym zmianą planu. Zmiana zasięgu opracowania nie jest możliwa w toczącej się procedurze.

Ul. Plażowa – teren 098 KD-D 1/2 nie obejmuje działek nr 122 i 123 (nowe numery działek 2849 i 2847).

Ad 9) Wskazania do zapisów w Księgach Wieczystych nie mogą być przedmiotem ustaleń planu miejscowego. W granicach działek wymienionych w uwadze, nie biegnie sieć wodociągowa, lecz zewnętrzna instalacja wodociągowa (nie należąca do PEWIK).

Ad 12) Zmiana planu uzyskała niezbędne uzgodnienia i opinie właściwych instytucji, wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, w strukturach którego działa Regionalny Konserwator Przyrody (zastępca dyrektora), a jego odrębna opinia do planów/zmian planów nie jest wymagana przepisami.

Ad 13) Analizy dotyczące m.in. ochrony przyrody zostały wykonane w ramach opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko zmiany m.p.z.p.. Z powyższych dokumentów wynika, że na obszarze terenów 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 nie występują drzewa pomnikowe lub takie, które należy objąć ochroną zachowawczą.

Ad 15) W północnej części terenu 025 UT,MN1,MW1 została zrealizowana wspólna hala garażowa. Zapis projektu zmiany planu uwzględnia stan istniejący. Na dwóch pozostałych działkach nie można wykluczyć realizacji garaży podziemnych – zgodnie z warunkami przedstawionymi w rozstrzygnięciu niniejszej uwagi w pkt 4).

Prawidłowa realizacja garaży pod zespołami budynków nie niesie zagrożenia dla środowiska oraz istniejącej zabudowy. Ustalenia projektu zmiany planu zostały uzgodnione przez właściwe jednostki wskazane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Ad 16) Nieruchomość przy ul. Zegarskiego 4 leży poza obszarem objętym granicami sporządzanej zmiany planu.

Ad 19). Słowo „wyraźnie” zostało usunięte jako określenie nieprecyzyjne.

71. **Zbigniew Barański** złożył uwagę w której wniósł poniższe zastrzeżenia i postulaty:

1) dla terenu 027 UT,UK/MW2:

- a) powiększenie terenu 063 ZP o obszar B
- b) utrzymanie na obszarze A dotychczasowego zapisu ustalającego przeznaczenie terenu pod usługi turystyki – UT
- c) zmniejszenie intensywności zabudowy;
- d) ograniczenie wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- e) powiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 0,5;

Uzasadniając wyjaśnił, że teren ten położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie morza, plaży, parku i promenady Królowej Marysieńki. Studium Gdyni zakłada inne cele polityki przestrzennej dla Orłowa, a dla pasa terenu o szer. 200 m od brzegu morskiego w Studium „zaleca się lokalizację obiektów turystycznych, podporządkowanie funkcji mieszkaniowej szansom realizacji obiektów obsługi turystyki i rekreacji, ograniczenie funkcji mieszkaniowej”;

2) zmianę przeznaczenia terenów 044 MW1,MP, 045 MW1,U i 046 MW1,U na ZP – zieleń urządzoną - ogólnodostępną. Zarzuca, że ustalone przeznaczenie ww. terenów w projekcie zmiany planu jest

niezgodne z zapisami Studium Gdyni, które zakłada, że „niezbędne jest wzmocnienie i utworzenie przestrzennej spójności systemu obszarów chronionych wraz z systemem NATURA 2000. W powiązaniu z zachowaniem i kształtowaniem układu płatów i korytarzy ekologicznych oraz obszarów aktywnych biologicznie”;

3) bezwzględne utrzymanie zapisów obecnie obowiązującego mpzp dla terenu 061 US,UT.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1 a) Teren 027 UT,UK/MW2 – obszar B od wielu lat jest zainwestowany (dawny „Maksim”). Jest to bardzo atrakcyjny teren, na którym plan przewiduje usługi turystyki, które są potrzebne w tej części Orłowa. Ponadto powiększono obszar zieleni urządzonej kosztem dz. nr 1098/31, co zwiększyło powierzchnię przestrzeni publicznej w rejonie Promenady Królowej Marysienki i odpowiednio skorygowano nieprzekraczalne linie zabudowy od strony wschodniej.

Ad 1 b) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 3 c, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz drugi (w dniach od 16 września 2015 r. do 6 października 2015 r.).

Zalecenie Studium jest spełnione – plan i zmiana planu umożliwiają realizację usług turystyki na wielu terenach, a na innych nakazują takie przeznaczenie.

Ustalenia projektu zmiany planu są zgodne z postulowanym (w piśmie Pana Barańskiego z dn. 19.12.2014 r.) rozdzieleniem karty terenu na dwie niezależne karty: obszar A – UT,UK/MW2, obszar B – UT,UK.

Ad 1 c, d) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 3 d, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz drugi (w dniach od 16 września 2015 r. do 6 października 2015 r.).

Ad. 1 e) Powierzchnia biologicznie czynna w wysokości do 35% jest wystarczająca dla planowanego przeznaczenia na terenie sąsiadującym z terenem zieleni urządzonej.

Ad 2) Przeznaczenie terenów 044 MW1,MP, 045 MW1,U i 046 MW1,U jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni, które wskazuje ten obszar jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych oraz tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>”, gdzie powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić min. 40 – 60%.

Na terenie 044 MW1,MP zlokalizowany jest dawny pensjonat „Słońce”, a na terenie 046 MW1,U znajduje się istniejący budynek – dawny dom młynarza pozostałość po dawnym zespole młyńskim, (budynki objęte ochroną konserwatorską), w związku z czym, błędne byłoby przeznaczenie pod zieleń terenów, na których proces zabudowy zapoczątkowany był już przed wielu laty.

Na terenie 046 MW1,U ze względu na sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej, został obniżony wskaźnik intensywności zabudowy z 0,70 na 0,60, ograniczono liczbę mieszkań do 4 w budynku zgodnie z planem obowiązującym oraz odsunięto nieprzekraczaną linię zabudowy od strony rzeki Kaczej.

Zabudowa wielorodzinna na terenie 045 MW1,U będzie kontynuacją zabudowy realizowanej w osiedlu Nowe Orłowo, położonym po przeciwnej stronie ul. Spacerowej z zastosowaniem niższych wskaźników zabudowy, mniejszych gabarytów i większej powierzchni biologicznie czynnej.

Linie rozgraniczające terenów 045 MW1,U i 046 MW1,U zostały wyznaczone w taki sposób, aby obszary o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych znalazły się w granicach terenu 059 ZP przeznaczonego pod zieleń urządzonej, a strefa wokół linii brzegowej rzeki Kaczej (położona poza obszarem zmiany planu) pod ZE – zieleń ekologiczną, zieleń nieurządzonej – ogólnodostępnej. Takie ustalenia mają chronić wybitne walory przyrodnicze i krajobrazowe tego rejonu Orłowa.

Ad 3) Ustalenia zmiany planu dla terenu 061 US,UT umożliwią lokalizację usług turystyki, co wpłynie na większą atrakcyjność strefy nadmorskiej Orłowa.

Plan ustala wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i dopuszcza 3 kondygnację, pod warunkiem, że będzie realizowana na maks.70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji oraz będzie wycofana względem drugiej kondygnacji przynajmniej od strony ulicy 082 KD-L 1/2 - ul. Orłowskiej i terenu 115 KD-X. Taka wysokość ustalona jest w obowiązującym planie nadmorskiej dzielnicy Orłowa dla większości terenów, jako charakterystyczna dla modernistycznej zabudowy Orłowa i jest właściwa w tym rejonie Gdyni.

72. **Urszula Frąckiewicz-Heidrich** złożyła uwagę w której wniosła poniższe zastrzeżenia i postulaty:

- 1) odstąpienie od jakiegokolwiek formy działalności inwestycyjnej na terenie 046 MW1,U; i pozostawienie tego terenu, jako parku leśnego doliny Rzeki Kaczej w otulinie Rezerwatu Kępa Redłowska;
- 2) korektę rysunku planu i zapisu planu dla terenu 045 MW1,U, polegającą na odsunięciu nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy z terenem 059 ZP na odległość 12 m, która powinna być obowiązująca dla części nadziemnych i podziemnych budynków/budowli;
- 3) zmianę w projekcie planu przeznaczenia terenu 061 US,UT z usług sportu i turystyki na zieleni urządzonej i usługi sportu oraz pozostawienie ustalonych w obowiązującym planie wskaźników i parametrów zabudowy: powierzchni, intensywności i wysokości zabudowy.
- 4) szczegółowe określenie na terenie 061 US,UT części nadziemnych i podziemnych budynków/budowli, poprzez zwymiarowanie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) wyeliminowanie funkcji mieszkaniowej z terenu 027 UT,UK/MW2.

Uzasadniając wyjaśniła, że połączenie funkcji mieszkaniowej z funkcjami usług turystyki i kultury jest konfliktowe ze względu na powstały w przyszłości hałas.

- 6) Wydzielenie z terenów 046 MW1,U, 059 ZP i 045 MW1,U pasa terenu o szerokości minimum 3,0 m, wzdłuż ul. Spacerowej, z przeznaczeniem na ścieżkę rowerową i jednoczesnym wyeliminowaniem jej z obszarów zielonych na terenie 059 ZP.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 2) W kartach terenów 044 MW1,MP, 045 MW1,U i 046 MW1,U ustalono, że - nieprzekraczalne linie zabudowy od strony rzeki Kaczej dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Na terenie 046 MW1,U znajduje się istniejący budynek – dawny dom młynarza pozostałość po dawnym zespole młyńskim, (budynek objęty ochroną konserwatorską), w związku z czym, błędne byłoby przeznaczenie pod zieleni terenów, na których proces zabudowy zapoczątkowany był już przed wielu laty.

Na terenie 046 MW1,U ze względu na sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej, został obniżony wskaźnik intensywności zabudowy z 0,70 na 0,60, ograniczono liczbę mieszkań do 4 w budynku zgodnie z planem obowiązującym, skorygowano nieprzekraczalną linię zabudowy od strony rzeki Kaczej, a także oznaczono grupę drzew jako drzewa do zachowania.

Ad 2) Zachodnia granica terenu 045 MW1,U została ustalona w bezpiecznej odległości od wartościowych zadrzewień na terenie 059 ZP, który obejmuje drzewa o dużych walorach przyrodniczych, wnioskowane o objęcie ochroną jako pomniki przyrody. Po zakończeniu procedury drzewa te będą chronione jako pomniki przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 3, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 10 listopada do 9 grudnia 2014 r.).

Ad 4) Na rysunku planu na terenie 061 US,UT nieprzekraczalne linie zabudowy zostały zwymiarowane w sposób, który jednoznacznie określa ich przebieg. Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony rzeki Kaczej dotyczą również podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu. Pozostałe linie zabudowy mogą być przekroczone przez części podziemne budynków/budowli do granic nieruchomości.

Ad 5) Brak uzasadnienia dla wykluczenia zabudowy wielorodzinnej. Dopuszczona jest w projekcie zmiany planu wyłącznie w budynkach o ograniczonej kubaturze, w zachodniej części terenu, która graniczy z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną.

Ad 6) Nie ma konieczności wydzielania z terenów 046 MW1,U, 059 ZP i 045 MW1,U pasa terenu o szerokości minimum 3,0 m, wzdłuż ul. Spacerowej, ponieważ szerokość ul. Spacerowej jest wystarczająca dla budowy ścieżki rowerowej.

73. **Roman Strawiński** złożył uwagę, w której wniósł poniższe zastrzeżenia i postulaty:

- 1) zachować możliwość budowy domów „do 4” mieszkań na terenach, w których to dotychczas obowiązywało.

Uzasadniając wyjaśnił, że w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni jednym z celów jest „zachowanie śladów osadnictwa wiejskiego oraz wiejsko-letniskowego jako świadków historii przestrzennej i kultury materialnej tego terenu”, więc absolutnie bloki „8 mieszkaniowe” nie pasują do wiejsko-letniskowego charakteru Orłowa;

- 2) ścieżkę rowerową należy projektować od ul. Orłowskiej tak aby nie kolidowała ze spacerowiczami i małymi dziećmi w Parku Marysieńki. Można ją zaprojektować wzdłuż ścieżki przy szkole i następnie uliczkami do rowerowego mostku koło ul. Balladyny;
- 3) zwiększenie Parku Marysieńki kosztem gminnej działki „po Maximie” w miejscu zwężenia, ze szczególnym rozszerzeniem widoku na morze wzdłuż ul. Orłowskiej;
- 4) pozostawić granice terenów 024 UT/MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 zgodną z planem obowiązującym. Ewentualnie objąć tereny zapisami zawartymi w zasadach kształtowania zabudowy aktualnie obowiązującymi na terenie 024 UT/MN1,MW1;
- 5) należy utrzymać w rejonie nadmorskim przeznaczenie części budowanych budynków na cele turystyczne (restauracje , bary, pensjonaty, pokoje do wynajęcia itp.). W szczególności dotyczy to pierwszego pasa wzdłuż morza, np. terenu 024 UT/MN1,MW1;
- 6) Należy przedstawić prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Zrobić rachunek zysków i strat dla gminy Gdynia, biorąc pod uwagę biznes turystyczny i mieszkańców Orłowa dla których charakter dzielnicy z „przedwojennego letniska” zmieni się na „sypialnię”.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 70 pkt 2.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 6, 8 d).

Ad 3) Działka nr 1098/31 (nowy numer działki 2460), położona w rejonie zwężenia Promenady Królowej Marysieńki została przeznaczona pod zieleń urządzoną, dzięki czemu została zwiększona powierzchnia przestrzeni publicznego parku. Kolejne ograniczanie terenu przeznaczonego pod usługi turystyki i kultury nie jest uzasadnione. Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Orłowskiej w wystarczającym zakresie zapewnia widok na morze.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5 pkt 1, 17, 18, 20, złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego po raz pierwszy (w dniach od 10 listopada do 9 grudnia 2014 r.).

Ad 5) W projekcie zmiany planu zakłada się utrzymanie istniejącej bazy turystycznej i jej poszerzenie m.in. poprzez przeznaczenie terenów pod usługi turystyki w tym na terenach własności gminy - 027 UT,UK/MW2, 061 US,UT. Ustalenia planistyczne dla terenów położonych poza granicami przedmiotowych zmian planu również przewidują usługi turystyki, np. w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług na terenach 073 ZPL, 074 ZPL i na innych terenach w rejonach ul. Zacisznej i północnego odcinka ul. Orłowskiej.

Ad 6) Prognoza finansowa wykonana do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu przedstawia wpływy z podatku od nieruchomości i ze sprzedaży gruntów gminy oraz budowy dróg i infrastruktury technicznej jakie Gmina poniesie. Do zakresu Prognozy nie należą pozostałe zagadnienia przywołane w uwadze.

**74. Adam Filipowicz** złożył uwagę, w której wniósł poniższe zastrzeżenia i postulaty:

- 1) z terenu 059 ZP zostało usunięte oznaczenie obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych. Jeżeli w projekcie budowlanym droga rowerowa ma zostać wytyczona poza terenami potencjalnie narażonymi na osuwanie się mas ziemnych, to takie obszary powinny być jednoznacznie określone na rysunku planu;
- 2) propozycja wybudowania drogi rowerowej na terenie 059 ZP narażonym na osuwanie się mas ziemnych, porośniętym zielenią służącą umocnieniu skarp, powinna być ze zmiany planu usunięta.

Uzasadniając wyjaśnił, że usytuowanie dróg pieszo-rowerowych tak jak terenów boisk, terenów sportowych i innych terenów utwardzonych jest możliwe min. 5,0 m od terenów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych oraz, że pozwoli to ograniczyć ingerencję ludzi w przyrodę i zachować istniejący park nadrzeczny doliny Kaczej - miejsce spacerów i odpoczynku wszystkich mieszkańców dzielnicy. Ponadto ul. Spacerowa jest już oświetlona i budowanie nowego ciągu oświetlenia jest ingerencją w środowisko znajdujących się tam zwierząt i roślin. Ciąg oświetlenia może wpłynąć niszcząco poprzez ciągłe oślepianie zamieszkujących te tereny zwierząt oraz ptactwa.



3) w zmianie planu znajduje się sprzeczność dotycząca planowanych na terenie 059 ZP dróg pieszo-rowerowych. W treści zmiany planu ustalono, że na terenie obowiązuje zakaz zabudowy. Drogi pieszo-rowerowe są budowlami. A zatem zakaz powinien dotyczyć również tych dróg. Na terenie dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe takie, jak obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe. Jeżeli uznamy, że ww. „terenowe urządzenia do obsługi rekreacji” oznaczają również drogi pieszo-rowerowe, to należy jeszcze spełnić warunek, że łączna powierzchnia terenów utwardzonych nie może przekroczyć 20% całej powierzchni. W praktyce oznacza to, że na terenie 059ZP zostaną wybudowane tylko drogi pieszo-rowerowe, ponieważ już one wyczerpują limit 20% utwardzonej powierzchni.

Prezydent uwzględnił uwagę w części wprowadzając do projektu zmiany planu poniższe zmiany:

Ad 1, 2). Przeniesiono ścieżkę rowerową w ul. Spacerową. Powyższą zmianę uzgodniono z Zarządem Dróg i Zieleni.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 70 pkt 5.

Nie zakłada się realizacji oświetlenia wzdłuż ciągu pieszego, planowanego wzdłuż rzeki Kaczej. Przebieg ciągu jest wskazany orientacyjnie na rysunku projektu zmiany planu. Zostanie doprecyzowany w projekcie budowlanym przebiegu ciągu, w dostosowaniu do uwarunkowań terenowych.

Ad 3) Zakaz zabudowy dotyczy zakazu wznoszenia budynków, które zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oznaczają obiekty budowlane, które są trwale związane z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadają fundamenty i dach. W związku z powyższym, zapis ten nie dotyczy ścieżek pieszo-rowerowych, które są budowlami, które zgodnie z Prawem budowlanym oznaczają każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury.

Warunek, że łączna powierzchnia terenów utwardzonych nie może przekroczyć 20% całej powierzchni jest spełniony. Przeprowadzona analiza możliwych terenów utwardzonych na terenie 059 ZP uzasadnia powyższe ustalenie.

75. **Tomasz Węgrzyński** złożył uwagę odnośnie terenu 025 UT,MN1,MW1 w której wniósł o usunięcie z karty terenu 025 UT,MN1,MW1 części zapisu z pkt. 5 lit. b) „(...) w szczególności do historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską (obiekty grupy B) – budynki te zostały oznaczone na rysunku planu” i pozostawienie zapisu aktualnie obowiązującego dla karty terenu 024 UT,MN1,MW1 o treści: „nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, *pierzei ulicy*)”.

Uzasadniając wyjaśnił, że z uwagi na zmianę zakresu terenów 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1 kwestionowany zapis bezpośrednio odnosić się będzie do nieruchomości przy ul. Plażowej 6, podczas gdy plan obowiązujący nie zawierał takiego zapisu.

Uważa, że zapis zdeterminuje skalę, bryłę i formę architektoniczną nowej zabudowy, odcinając możliwość korzystania z różnorodności otoczenia pod tym względem (średniej wielkości Wille, budynki wielorodzinne, różnorodność stylistyczna, itd.), oraz spowoduje nieuprawnione ograniczenie prawa własności i może negatywnie wpływać na wartość użytkową i ekonomiczną nieruchomości (np. poprzez zwiększenie kosztów wynikających z dostosowania się do skali budynku przy ul. Plażowej 8).

Wskazał, iż obecny kształt budynku położonego przy ul. Plażowej 8 w nikłym stopniu przypomina pierwotną architekturę budynku, który istniał w tym miejscu już w okresie 20 - lecia międzywojennego. Tym samym, trudno uznać, aby w obecnym stanie stanowił on na tyle wartościowe świadectwo minionej epoki, że jego powielanie leży w interesie publicznym.

W związku z negatywnym stanowiskiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uwaga nie została uwzględniona.

76. **Grażyna Fejfer** – złożyła uwagę w której wniosła poniższe zastrzeżenia i postulaty:

1) protestuje przeciwko zmniejszeniu powierzchni terenu 024 UT,MN1,MW1 (było 0,50 ha jest 0,28 ha) - przesunięciu części terenu do terenu 025 UT,MN1,MW1; nie ma żadnego uzasadnienia przeprowadzenia tej zmiany;

- 2) wniosła o uaktualnienie map sytuacyjno-wysokościowych i map z sieciami infrastruktury technicznej oraz naniesienie na mapę sieci wodociągowej zasilającej obiekty położone przy ul. Plażowej 8, 8a, 6 oraz ul. Zegarskiego 9;
- 3) wniosła o konieczności wykonania sieci wodociągowej w ul. Plażowej;
- 4) wniosła o wybudowanie, podłączenie i oddanie do użytku sieci wodociągowej w ul. Plażowej, jako zadanie własne gminy, przed wydaniem pozwoleń na budowę na terenie 024 UT,MN1,MW1 i 025 UT,MN1,MW1;
- 5) wniosła o wprowadzenie zmiany linii rozgraniczających ul. Plażowej – teren 098 KD-D 1/2, tak aby pas drogowy nie zajmował części działek nr 122 i 123 (nowe numery działek 2849, 2847);
- 6) sprzeciwiła się planowanemu przebiegowi ścieżki rowerowej przez ul. Plażową. Wniosła o przeprowadzenie ścieżki rowerowej od ul. Króla Jana do ul. Zegarskiego.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W wyniku rozpatrzenia wniosków do zmiany planu wniesionych przez właścicieli działek nr: 122, 123 i 126 (nowe numery działek 2849, 2847 i 2845). w tym wniosku Multi Marine Service Sp. z o.o. (pismo nr 046/01/2014 z dnia 31.01.2014 r.), z postulatem ustalenia dla tych nieruchomości przeznaczenia terenu – *budownictwo mieszkaniowe MN1 i MW1*, w zmianie planu dołączono ww. działki do sąsiedniego terenu 025 UT,MN1,MW1 o wnioskowanym przeznaczeniu. Budynek objęty ochroną konserwatorską w obowiązującym planie będzie nadal taką ochroną objęty – odpowiednie zapisy zostały przeniesione do karty terenu 025 UT,MN1,MW1. Do wprowadzonej zmiany planu dostosowane zostały również inne zapisy planu.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 70 pkt 8,10,11,14.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 70 pkt 8,10,11,14.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 70 pkt 8,10,11,14.

Ad 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 70 pkt 8,10,11,14.

Ad 6) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 70 pkt 8,10,11,14.