

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/263/19
Rady Miasta Gdyni
z dnia 22 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, obejmujący obszary w rejonach ulic: Spacerowej, Orłowskiej, Króla Jana III, Przemysława, Plażowej, Balladyny i Świętopełka został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 24.12.2018 r. do 16.01.2019 r.

Do projektu planu miejscowego wniesiono 47 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 30.01.2019 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 511/19/VIII/M z dnia 27.02.2019 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 6 uwzględnił w całości, 32 uwzględnił w części, 9 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, obejmującego obszary w rejonach ulic: Spacerowej, Orłowskiej, Króla Jana III, Przemysława, Plażowej, Balladyny i Świętopełka, które wniosły następujące osoby:

1. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa – data wpływu 30.01.2019 r.,
2. Z. B., E. B. – data wpływu 30.01.2019 r.,
3. Stowarzyszenie Nasze Orłowo – data wpływu 30.01.2019 r.,
4. Rada Dzielnicy Orłowo – data wpływu 30.01.2019 r.,
5. D. P. – data wpływu 30.01.2019 r.,
6. K. G.-K. – data wpływu 30.01.2019 r.,
7. A. P. – data wpływu 01.02.2019 r. (nadano dnia 30.01.2019 r.),
8. S. P. – data wpływu 30.01.2019 r.,
9. P. C. – data wpływu 01.02.2019 r. (nadano dnia 30.01.2019 r.),
10. M. J., C. J. – data wpływu 30.01.2019 r.,
11. O. J. – data wpływu 31.01.2019 r.,
12. T. N.-Ł. – data wpływu 30.01.2019 r.,
13. A. Ś., B. K.-K., I. i M. S., D. i K. M., E. P., W. M., H. M., M. G. – data wpływu 01.02.2019 r. (nadano dnia 30.01.2019 r.),
14. K. S., E. C., A. P., S. W., H. K. – data wpływu 01.02.2019 r. (nadano dnia 30.01.2019 r.),
15. Z. I., Z. I. – data wpływu 04.02.2019 r. (nadano dnia 31.01.2019 r.),
16. A. S.-G., T. G. – data wpływu 30.01.2019 r. (2 pisma), data wpływu 31.01.2019 r. (nadano dnia 29.01.2019 r. – 1 pismo),
17. M. Z., M. Z., B. Z. – data wpływu 30.01.2019 r.,
18. D. Z. – data wpływu 30.01.2019 r. (3 pisma),
19. Paige Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, reprezentowana przez adw. M. O. Kocharński&Partners – data wpływu 04.02.2019 r. (nadano dnia 30.01.2019 r.),
20. Z. K., M. K., G. K. – data wpływu 01.02.2019 r. (nadano dnia 30.01.2019 r., 2 pisma),
21. A. M. D. – data wpływu 28.01.2019 r.,
22. U. K. – data wpływu 30.01.2019 r.,
23. T. K., R. D., J. K., A. D., I. Ł., T. Ł., R. B., W. K., G. K., I. K., J. K., R. Ż., K. Ż., K. J., A. Z., A. S., B. S., A. S., Z. S., D. G., P. W. – data wpływu 30.01.2019 r.,
24. J. P. – data wpływu 31.01.2019 r. (nadano dnia 29.01.2019 r.),
25. U. P. – data wpływu 30.01.2019 r. (18 pism),
26. U. G. – data wpływu 30.01.2019 r. (18 pism),
27. M. K. – data wpływu 30.01.2019 r. (18 pism),
28. L. S. – data wpływu 30.01.2019 r. (18 pism),
29. D. M.-L. – data wpływu 01.02.2019 r. (nadano dnia 30.01.2019 r.),
30. A. S., M. C.-S. – data wpływu 30.01.2019 r.,
31. M. O. – data wpływu 01.02.2019 r. (nadano dnia 30.01.2019 r.),
32. J. K., W. K. – data wpływu 30.01.2019 r.,
33. K. T. W. – data wpływu 31.01.2019 r.,
34. A. O. – data wpływu 31.01.2019 r.,

35. I. R., M. Ż. – data wpływu 30.01.2019 r.,
 36. M. G.-B., W. B., T. B., H. B. – data wpływu 30.01.2019 r.,
 37. D. D., J. D., M. D. – data wpływu 30.01.2019 r.,
 38. J. P.-H., M. H. – data wpływu 30.01.2019 r. (2 pisma),
 39. Multi Marine Service sp. z o.o. – data wpływu 01.02.2019 r. (nadano dnia 30.01.2019 r.),
 40. Invest Komfort, SA, Sp. K. – data wpływu 30.01.2019 r.,
 41. H. G., M. C., Invest Komfort, SA, Sp. K. – data wpływu 30.01.2019 r.,
- odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa – wniesiono następujące uwagi do projektu planu:

1)Zmiany w zapisach planu powinny być wprowadzone z ważnych przyczyn społecznych, a nie ekonomicznych. Jeśli mamy zmieniać plan, to po to, aby lepiej chronić to, co jest najcenniejsze w Orłowie. Zapisy w projekcie planu świadczą o przyjęciu, jako dominującego, kryterium ekonomicznego, czyli maksymalizacji zysku ze sprzedaży terenów miejskich, co w praktyce oznacza również złamanie równowagi między interesem publicznym, społecznym a interesem prywatnym potencjalnych inwestorów, na niekorzyść tego pierwszego. Ta niezbędna równowaga i kompromis wypracowane zostały w konstruowaniu planu miejscowego nr 1503 z 2007 roku, z dużą partycypacją społeczną.

Należy dążyć do wypracowania spójnej wizji zagospodarowania przestrzennego dla Orłowa nadmorskiego, nie psując tego co jest dobre w zapisach planu z 2007 roku. Propozycje nowego planu są sprzeczne z zaleceniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gdyni, co szczegółowo opisano w poniższych uwagach do terenów. Według analizy TPO zapisy projektu planu są ukierunkowane na: zwiększenie intensywności zabudowy, zwiększenie powierzchni zabudowy, zwiększenie wielkości budynków, podwojenie liczby mieszkań oraz wykluczenie zabudowy jednorodzinnej. Ponadto zapisy projektu planu dopuszczają zabudowę tam, gdzie jej być nie powinno, kosztem utraty terenów zielonych. Funkcje przyrodnicze, krajobrazowe i rekreacyjne, tego unikatowego w skali miasta obszaru, nie zostały wystarczająco dostrzeżone przez autorów planu. Na zagospodarowanie przestrzeni nadmorskiego Orłowa należy patrzeć jak na system naczyń połączonych i harmonijnie rozwiązywać problemy, z możliwie dużą partycypacją społeczną a nie stwarzać niepotrzebnie nowe, jednostkowymi decyzjami;

2)uwaga do wszystkich kart terenu – nieprzekraczalne linie zabudowy naniesione na rysunku planu dotyczyć powinny zabudowy nadziemnej i podziemnej we wszystkich kartach planu; elektroniczny zapis planu pozwala na precyzyjne określenie jej przebiegu w dowolnym miejscu;

3)zapis w § 1 ust.1 zawiera nieprawdziwe stwierdzenie, że przedstawiony projekt planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni; zasadność powyższego stwierdzenia wykazana została w punktach: 7, 8, 10 i 11;

4)w § 10 ust. 2 pkt 6 i 7 projektu planu powinno się wydać zalecenie usytuowania sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w kanałach podziemnych;

5)wykreślić zapis w § 10 ust. 2 pkt 9 lit. d – parametry wymienione w tym punkcie muszą dotyczyć także obiektów infrastruktury technicznej;

6)wykreślić w § 13 pkt 6 akapit od słów „dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby stanowisk postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie stanowisk zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub równoległe z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej”; uważają, że jest to niewłaściwy zapis prowadzący do niegospodarności, narusza własność miasta, czyli wszystkich mieszkańców; pozwala to na skorzystanie z gotowej już podbudowy gruntu, wystarczy zrobić zatoczkę na gruncie miejskim;

7)do terenu nr 01 MW1,U:

a)usunąć dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej MW1 i pozostawić zapis o zabudowie jednorodzinnej MN1, zgodnej z tożsamością kulturową Orłowa;

b)zachować wielkość dotychczasowego współczynnika intensywności zabudowy do 0,4, bo powiększanie go o 50% tj. do 0,6 jest wbrew poniżej opisanym uwarunkowaniom;

c)zmienić kształt dopuszczalnych linii zabudowy, tzn. od północy odsunąć je jeszcze bardziej od zielonej skarpy nad rzeką Kaczą (niestabilność skarpy, teren zalewowy) a od południa od ul. Spacerowej, aby umożliwić budowę ogródków przydomowych i trasę rowerową, nie kolidującą z ruchem pieszym i samochodowym;

Uwagi uzasadniono koniecznością uwzględnienia bezpośredniego sąsiedztwa rzeki Kaczej oraz ciągu ekologiczno-krajobrazowego doliny rzeki Kaczej, który przedstawia wybitne walory przyrodnicze oraz wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni – dział 3 Uwarunkowania Regionalne – Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczo – kulturowego i krajobrazu str. 9 „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.”.

W dziale 2 Uwarunkowania Ekologiczne pkt. 2.1 Osnowa ekologiczna na str. 25 wymienia się jako elementy rangi lokalnej, lokalne korytarze ekologiczne łączące lasy strefy krawędziowej ze strefą przybrzeżną Zatoki Gdańskiej (doliny Kaczej wraz z otoczeniem).

W dziale Kierunki Polityki Przestrzennej na str. 53 – zakłada się ograniczony rozwój funkcji mieszkaniowej o niższej intensywności (głównie zabudowy jednorodzinnej, rezydencjalnej na dużych działkach) na terenach o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych w szczególności położonych w obrębie lub w sąsiedztwie korytarzy ekologicznych; w Studium wskazano konieczność zachowania na takich terenach wysokiej wymaganej powierzchni czynnej biologicznie.

8)do terenu nr 02 MW1,U:

a)usunąć dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej MW1 i pozostawić zapis o zabudowie jednorodzinnej MN1, świadczącej o tożsamości kulturowej Orłowa;

b)nie zwiększać:

-wielkości dotychczasowego współczynnika intensywności do 0,4, bo powiększanie go o 75% tj. do 0,7 jest wbrew ww. uwarunkowaniom;

-liczby kondygnacji do 2 – nie podnosić do 3, ponieważ spowoduje to naturalne zwiększenie zacienienia doliny rzeki Kaczej;

-powierzchni zabudowy o 50%, tj. z 0,2 na 0,3;

c)zmienić kształt dopuszczalnych linii zabudowy, tzn. od północy odsunąć je jeszcze bardziej od zielonej skarpy nad rzeką Kaczą (niestabilność skarpy, teren zalewowy), a od południa od ul. Spacerowej, aby umożliwić budowę ogródków przydomowych i trasę rowerową, nie kolidującą z ruchem pieszym i samochodowym;

Uwagi uzasadniono jak w pkt 7.

9)do terenu nr 03 MW1,MP:

a)sprecyzować na rysunku planu zapis „nieprzekraczalne linie zabudowy od strony rzeki Kaczej dotyczą również podziemnych części budynków”, ponieważ przebieg rzeki Kaczej nie jest równoległy do granicy karty;

b)pozostawić zapis o zabudowie jednorodzinnej i wykluczeniu tu zabudowy wielorodzinnej, ponieważ znajduje się tu chroniony zapisami planu dawny pensjonat „Słońce” i konieczna jest właściwa ekspozycja dla historycznego pensjonatu „Słońce”, który ponadto wymaga właściwej rewaloryzacji pod nadzorem konserwatorskim;

10)do terenu nr 04 US,UT:

przeznaczyć teren na zieleni parkową ZP z wkomponowanym zielonym parkingiem dla samochodów; być może opcjonalnie parking mógłby stanowić alternatywne rozwiązanie problemów niedopuszczalnego zagęszczenia ruchu na ul. Zacisznej i sytuowania dużej liczby miejsc parkingowych pod przyszłą zabudowę hotelową w miejscu dawnego sanatorium;

uważają, że ze względu na ciąg ekologiczno-krajobrazowy rzeki Kaczej i jej sąsiedztwo oraz wskazania zawarte w Studium Gdyni, zastosowanie mają cytowane wyżej argumenty dotyczące kart terenów 01 MW1,U i 02 MW1,U; zwrócili uwagę, że teren 04 US,UT znajduje się na obszarze objętym „granica strefy E – ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego”;

11)do terenu nr 05 UT,UK/MW2:

jest to prestiżowy teren o wysokich walorach kulturowych, położony w bezpośrednim sąsiedztwie morza, plaży, parku i Promenady Królowej Marysienki. Zgodnie ze Studium Gdyni dział 1.2 „Cele i kierunki polityki przestrzennej” – Typ 1 – Polityka Ochrony str. 53 „Na obszarze zabudowy o wysokich wartościach kulturowych obowiązywać będzie priorytet zachowania i ochrony tych wartości, a wszelkie zmiany nie będą dopuszczone, o ile wywoływałyby zmianę w charakterze zabudowy lub charakterze funkcjonalnym dzielnicy. Dominować winny działania doskonalące i porządkujące strukturę funkcjonalną i przestrzenną. Ten typ polityki dotyczyć będzie zespołów Orłowa Morskiego”. Jednocześnie Studium wskazuje, że należy wprowadzić ograniczenia

w stosunku do zmian sposobu użytkowania, o ile zmiany te wywoływałyby zmianę charakteru przestrzenno-kulturowego obszaru, zmiany form zabudowy, znaczny wzrost ruchu samochodowego lub inne negatywne skutki dla mieszkańców;

wniesiono poniższe uwagi:

a) wykluczyć w strefie B zabudowę mieszkaniową i pensjonatową, przeznaczyć teren na ZP, UK, UT oraz zlikwidować na rysunku projektu planu linie zabudowy;

Uzasadniając wyjaśniają, że należy urządzić tu zieleni reprezentacyjną, powiązaną z Parkiem Królowej Marysieńki, z możliwością ustawiania otwartych ogródków kawiarnianych, powiązanych z Czerwonym Dworem i domkiem rybackim przy ul. Orłowskiej 17. Cały teren 05 UT, UK/MW2 w strefie B nie powinien być sprzedany, powinien pozostać przestrzenią publiczną; widzą również wyjątkowo możliwość wydzierżawienia części strefy B, ściśle określając w zapisach planu jego powierzchnię – pod parterową zabudowę jednokondygnacyjną reprezentacyjnego obiektu gastronomicznego, restauracji całorocznej o wybitnych cechach architektonicznych, harmonijnie powiązanej z zielenią Parku Królowej Marysieńki. Obiekt taki musiałby powstać w zaawansowanych technologiach, z oszklonymi ścianami i z oranżerią wyposażoną w wysokiej jakości zieleni we wnętrzach, a całe zaplecze techniczno-funkcyjne musiałoby znaleźć się w kondygnacji podziemnej. Sprzyja takiemu rozwiązaniu naturalne, znaczne obniżenie terenu w środkowej części strefy B. Takie rozwiązanie dodatkowo uzasadniałoby urządzenie na terenie 04 zielonego parkingu. Oszklona reprezentacyjna restauracja z oranżerią w parku, przy promenadzie, obok historycznego pensjonatu Czerwony Dwór, podniosłaby prestiż i atrakcyjność nadmorskiej części Orłowa, a także zwiększyłaby wartość terenów w sąsiedztwie.

b) wykluczyć w strefie A zabudowę wielorodzinną i usługową;

c) dopuścić w strefie A wyłącznie zabudowę jednorodziną MN1;

Uzasadniając wyjaśniają, że po uwzględnieniu powyższych uwag teren ten znacznie zyska na wartości. Będzie to z pewnością najatrakcyjniejsza działka w mieście a może też na całym wybrzeżu – pod zabudowę rezydencjonalną, zgodną z tożsamością kulturową Orłowa. Typowa deweloperka zepsułaby ten teren i przestrożą powinna być karygodna zabudowa Orłowskiej Riwieri przy ul. Orłowskiej 12. Należy ograniczyć liczbę kondygnacji do 2, dla zachowania efektu zachodzącego słońca oddziałującego na molo orłowskie i atrakcyjny, publiczny teren spacerowy wzdłuż parku i plaży.

d) skorygować linie zabudowy w strefie A, tzn. wytyczyć nową linię zabudowy od wschodu (czyli granicy ze strefą B), a także przesunąć linię zabudowy w kierunku południowym, aby pozostawić większą przestrzeń wokół domku rybackiego i Czerwonego Dworu;

12) wykluczyć ścieżkę rowerową z ul. Świętopelka (16 KD-L 1/2) – uprzywilejowany, intensywny ruch rowerowy, wbrew pozorom, stwarzałby duże niebezpieczeństwo dla mieszkańców, pieszych i ruchu samochodowego; rowerzyści mają specjalnie dla nich zbudowaną trasę rowerową przez Kolibki, łącznie z mostem przez Potok Kolibkowski, która jest optymalnym rozwiązaniem komunikacyjnym; trzeba pamiętać jak wielkie środki publiczne pochłonęła ta inwestycja;

13) przydatna jest propozycja realizacji parkingu na wypłaszczonej powierzchni nr 15 ZP, w szczególności dla osób niepełnosprawnych, które powinny mieć zagwarantowaną przynajmniej połowę możliwych tam zielonych miejsc parkingowych, co umożliwi im łatwiejszy dostęp do plaży, sceny letniej, promenady i parku Królowej Marysieńki itp. Ważne jest kompleksowe bilansowanie liczby miejsc parkingowych w nadmorskim pasie Orłowa, np.: wkrótce miejsca postojowe w nadmorskiej części ul. Orłowskiej zostaną zlikwidowane, z uwagi na bezpieczeństwo pieszych i zaplanowany tam ciąg pieszo-jezdny, a właściwie bulwar nadmorski, od Domku Żeromskiego do końca ul. Orłowskiej, czyli do granicy z rezerwatem;

14) do terenu nr 13 ZP – konieczne jest wykonanie projektu zagospodarowania zieleni, doświetlenia terenu poprzez pielęgnację wartościowych i zdrowych drzew, usunięcie samosiejek.

Uzasadniają, że jest to bardzo ważne, z uwagi na coraz groźniejsze podnoszenie poziomu rzeki Kaczej, nawet w wyniku krótkotrwałych opadów (Kacza ma dużą zlewnię a przy coraz bardziej ograniczanej retencji wód opadowych, są one dodatkowo odprowadzane do wąskiego koryta rzeki), aby na całym terenie wzdłuż dzikiego odcinka rzeki, który jest wartością krajobrazową, usunąć z brzegów lub zabezpieczyć podmyte drzewa, które stanowiąc będą zagrożenie powodziowe dla Orłowa przy podniesionym nurcie rzeki.

Podobnie, należy zinwentaryzować i zweryfikować to, co się dzieje na granicach prywatnych działek od strony rzeki Kaczej. Każde niewłaściwe zagospodarowanie brzegu stwarza publiczne niebezpieczeństwo powodzi.

Działając prewencyjnie, przeciwpowodziowo, należy zrealizować zapis obowiązującego od 2007 roku planu i zbudować wreszcie zbiornik retencyjny po północnej stronie terenu 13 ZP (karta terenu nr 059 w miejscowym planie nr 1503). Ponadto zbiornik zaprojektowany powinien być krajobrazowo i stanowić mógłby świetne uzupełnienie terenu rekreacyjnego 13 ZP poprzez połączenie go stylowym mostkiem dla pieszych w odpowiednim miejscu.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 6) Kwestionowany zapis: „*dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby stanowisk postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie stanowisk zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub równoległe z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej*” jest istotny, jednak w przypadku sporządzanego projektu planu nie będzie miał zastosowania. W związku z tym zasadne jest usunięcie go z projektu planu.

Ad 9 a) W ustaleniach projektu planu dla terenu 03 MW1,MP skorygowano zapis ustalając, że „*nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenu 13 ZP dotyczą również podziemnych części budynków (...)*”.

Ad 11 a) Prezydent wyjaśnił, że wykluczenie w strefie B zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej jest zgodne z ustaleniami projektu planu. Postulowane w uwadze przeznaczenie strefy B na ZP,UK,UT jest zbieżne z przeznaczeniem ustalonym w projekcie planu, który przewiduje tu realizację ogólnodostępnych usług kultury lub usług turystyki.

Ad 11 c) Doprecyzowano odległość wycofania trzeciej kondygnacji w stosunku do pozostałej części budynku ustalając ją jako nie mniejszą niż 2 m.

Ad 11 d) W wyniku uzgadniania projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków po rozpatrzeniu uwag wniesionych do projektu planu, na terenie 05 UT,UK/MW2 skorygowano przebieg granic historycznych podziałów parcelacyjnych na podstawie planu zabudowy i parcelacji Orłowa z 1931 r., uwzględniając zakaz przekraczania ich nową zabudową – dodatkowo wzdłuż tych granic poprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy.

Ad 12) Usunięto z projektu planu ustalenie o przebiegu trasy rowerowej w ul. Świętopełka. Nie wykluczy to możliwości przejazdu tą ulicą rowerem po jezdni.

Ad 13) Proponowana lokalizacja parkingu jest zgodna z ustaloną w projekcie planu. W projekcie planu ustalono min. liczbę stanowisk postojowych przystosowanych dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne. Ustalenie to może zostać zwiększone w ramach projektu budowlanego parkingu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Projekt planu wprowadza niewielkie zmiany do ustaleń wypracowanych w obowiązującym mpzp części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni (uchwała nr IV/47/07 RMG z dnia 24 stycznia 2007 r.). Zmiany te sprzyjają prawidłowemu rozwojowi nadmorskiej części dzielnicy Orłowo w zakresie usług turystyki, w niewielkim stopniu uzupełniają zabudowę mieszkaniową istniejącą w tym rejonie Orłowa. Projekt planu w większości terenów powiela wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów ustalone w obowiązującym planie, a podnosi je w niewielkim zakresie jedynie na trzech terenach. Pozostawia przeznaczenie obowiązującego planu odnośnie terenów zieleni (tereny 13 ZP, 15 ZP) i powiększa obszar parku, dołączając do niego teren 14 ZP, powstały z terenu dotychczas przeznaczonego pod inwestycje. Dzięki tej regulacji zlikwidowane zostanie obecne przewężenie parku przy Promenadzie Królowej Marysieńki.

Ad 2) Niezasadne byłoby wprowadzenie wnioskowanego w uwadze ustalenia, aby na wszystkich terenach wszystkie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczyły również zabudowy podziemnej. W terenach, gdzie jest to uzasadnione (np. w sąsiedztwie pobliskiej skarpy lub w pobliżu wyróżniających się drzew), ustalenie o tym, że nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą również zabudowy podziemnej, zapisano w kartach terenów.

Ad 3) Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Nie zakłóca zacytowanych w uwadze *zasad przestrzennej spójności systemu obszarów chronionych, wraz z systemem NATURA 2000* ani nie zagraża *lokalnym korytarzom ekologicznym łączącym lasy strefy krawędziowej ze strefą przybrzeżną Zatoki Gdańskiej*. Projekt planu ustala tereny zabudowy poza korytarzem ekologicznym. Zgodność ustaleń projektu planu ze Studium Gdyni wyjaśniono w poniższych uzasadnieniach: ad 7ac, 8ac), ad 10) oraz ad 11a,b,c).

Ad 4) Proponowany zapis jest zbędny – w strefach miejskich, szczególnie objętych ochroną konserwatorską, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne prowadzi się w kanałach podziemnych.

Ad 5) Zasadne jest pozostawienie zapisu § 10 ust. 2 pkt 9 lit. d, przydatnego przy realizacji obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowej), które są realizowane na dużo mniejszych działkach i powinny mieć parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu inne niż pozostała zabudowa – zgodna z przeznaczeniem terenu.

Ad 7 a,c, 8 a,c) Obowiązujący mpzp części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni (uchwała nr IV/47/07 RMG z dnia 24 stycznia 2007 r.) ustala przeznaczenie obu terenów – *zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań, zabudowa jednorodzinna z pokojami gościnnymi*. Sporządzany projekt planu ustala podobne przeznaczenie terenów 01 MW1,U i 02 MW1,U – *zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań* (na terenie 01 MW1,U) i *do 8 mieszkań* (na terenie 02 MW1,U), *zabudowa usługowa*. Takie przeznaczenie jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, które określa tu kierunki zmian w przeznaczeniu terenów jako – *tereny zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych oraz tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²)*. Realizacja zabudowy kilkurodzinnej w tym rejonie stanowi kontynuację (przy zastosowaniu niższych wskaźników), zabudowy wielorodzinnej realizowanej w osiedlu Nowe Orłowo, położonym po przeciwnej stronie ul. Spacerowej oraz nawiązanie do historycznego budynku dawnego pensjonatu „Słońce” położonego w sąsiedztwie, o podobnych gabarytach do zabudowy planowanej na terenie 02 MW1,U.

Tereny 01 MW1,U i 02 MW1,U są położone poza korytarzem ekologicznym doliny rzeki Kaczej. Obszary o najcenniejszych walorach przyrodniczych i krajobrazowych w tym rejonie to położone w otoczeniu rzeki Kaczej *tereny zieleni ekologicznej, zieleni nieurządzonej* (leżące poza obszarem objętym projektem planu) oraz objęty sporządzanym projektem planu teren 13 ZP, przeznaczony pod ogólnodostępną *zielenią urządzoną*. Takie ustalenia planistyczne chronią walory przyrodnicze i krajobrazowe tego rejonu Orłowa i zapewniają zachowanie ciągłości korytarza ekologicznego łączącego lasy strefy krawędziowej ze strefą przybrzeżną Zatoki Gdańskiej. W projekcie planu, ze względu na niedalekie sąsiedztwo doliny rzeki Kaczej oraz pobliskie pomniki przyrody i drzewa do zachowania na terenie 13 ZP, granice terenów 01 MW1,U i 02 MW1,U zostały skorygowane – powierzchnie terenów zmniejszone w stosunku do ustalonych w obowiązującym mpzp. Nieprzekraczalne linie zabudowy na tych terenach odsunięto od strony terenu 13 ZP i doliny rzeki Kaczej a w ich północnych częściach ustalono strefy wyłączone z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni. Korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Spacerowej jest nieuzasadniona. Linia ta została ustalona w odległości 6 m od linii rozgraniczającej. Ogólnodostępna trasa rowerowa nie powinna być wyznaczana na terenach przyszłej zabudowy.

Ad 7 b, 8 b) Obowiązujący plan miejscowy ustala dla przedmiotowych terenów wyjątkowo niskie wskaźniki i parametry zabudowy, niższe od ustalonych w planach miejscowych dla zabudowy na pobliskich terenach położonych w podobnych odległościach od rzeki Kaczej. Podniesienie wskaźników dla terenu 01 MW1,U do poziomu wskaźników ustalonych w planie obowiązującym dla terenu z pensjonatem „Słońce”, tj.: intensywność zabudowy do 0,6 i powierzchnia zabudowy do 0,3, a na terenie 02 MW1,U odpowiednio do 0,7 i do 0,3, spowoduje w rzeczywistości niewielkie zwiększenie powierzchni całkowitej zabudowy. Wynika to ze zmniejszenia w projekcie planu powierzchni tych terenów oraz ustalenia, że do obliczeń nie uwzględnia się powierzchni wyłączonej z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni. Podniesienie wysokości zabudowy na terenie 02 MW1,U do trzech kondygnacji (w tym jedna w poddaszu, lub trzecia na powierzchni min. 70% drugiej, wycofana od strony ul. Spacerowej), nie przekroczy wysokości ustalonych w planach obowiązujących dla terenów położonych w sąsiedztwie (w tym na sąsiednim terenie z pensjonatem „Słońce”). Zabudowa na terenach 01 MW1,U i 02 MW1,U będzie stanowiła strefę przejściową, nawiązującą do zabudowy wielorodzinnej realizowanej w osiedlu Nowe Orłowo położonym po przeciwnej stronie ul. Spacerowej, jednak z zastosowaniem niższych wskaźników zabudowy i mniejszych gabarytów. Jednocześnie zabudowa na ww. terenach, ze względu na sąsiedztwo terenów zieleni, utrzyma wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 50 % pow. działki budowlanej (zgodnie z planem obowiązującym), znacznie wyższy niż w osiedlu Nowe Orłowo.

Ad 9 b) Projekt planu na terenie 03 MW1,MP utrzymuje przeznaczenie planu obowiązującego MW1 – *zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań* i MP – *zabudowa jednorodzinna z pokojami gościnnymi*. Pensjonat „Słońce” to budynek o dużej kubaturze, który przez ok. 70 lat funkcjonował jako budynek wielorodzinny, w związku z tym, dopuszczenie w nim

realizacji do 8 mieszkań jest uzasadnione. Zgodnie z planem obowiązującym i z projektem planu, można tu również urządzić pensjonat – budynek jednorodzinny z pokojami gościnnymi.

Ad 10) Ustalenia projektu planu dla terenu 04 US,UT – *usługi sportu i rekreacji, usługi turystyki*, są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, które wskazuje tu m.in. *tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²)*. Ustalenia projektu planu umożliwią lokalizację tu usług turystyki, co podniesie atrakcyjność strefy nadmorskiej Orłowa. Projekt planu ustala tu niskie wskaźniki zabudowy oraz ograniczenia gabarytów zabudowy: szerokości elewacji oraz wysokości zabudowy – do 2 kondygnacji i dopuszcza 3 kondygnację, pod warunkiem jej realizacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji oraz wycofania względem drugiej kondygnacji (przynajmniej od strony ul. Orłowskiej i ciągu pieszo-jezdnego położonego po zachodniej stronie terenu). 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 dzielnicy. Położenie na obszarze ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych (w tym ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni) nie wyklucza zabudowy, lecz narzuca ograniczenia. Ustalenia projektu planu dla terenu 04 US,UT, w tym dotyczące gabarytów zabudowy, zostały wypracowane w uzgodnieniach z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który uzgodnił projekt planu. Na terenie 04 US,UT, od strony rzeki Kaczej, projekt planu ustala strefę wyłączoną z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni, w związku z tym, min. szerokość pasa zieleni licząc od linii brzegowej rzeki wyniesie od ok. 25 m do ok. 35 m. Natomiast nieprzekraczalne linie zabudowy (od strony rzeki) odsunięte są od ww. strefy zieleni o kolejne min. 15 m. Zabudowa zlokalizowana w tak dużym oddaleniu od rzeki nie wpłynie negatywnie na ciąg ekologiczny rzeki Kaczej. Ponadto dla terenu 04 US,UT projekt planu zapewnia duży udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalając - *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*. W związku z tym, rzeczywista powierzchnia biologicznie czynna terenu zwiększona będzie o teren wyłączony z zabudowy i wyniesie ok. 48% powierzchni całego terenu.

Proponowany w uwadze parking, w sąsiedztwie istniejącego parkingu, mógłby spowodować dominację takiego zagospodarowania i zakłócenie charakteru przestrzenno-kulturowego tej części Orłowa.

Ad 11 a,b,c) Ustalone w projekcie planu przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 05 UT,UK/MW2 są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni – nie zmieniają charakteru zabudowy ani charakteru funkcjonalnego dzielnicy, lecz uporządkują jej strukturę funkcjonalną i przestrzenną. Ustalenia projektu planu dla ww. terenu nie wywołują problemów komunikacyjnych – pozwolą w niewielkim stopniu zwiększyć liczbę mieszkań istniejących w tym rejonie dzielnicy kosztem zmniejszenia powierzchni usług ustalonych tu w planie obowiązującym. Projekt planu na całym terenie 05 UT,UK/MW2 ustala *usługi turystyki, usługi kultury* wymagając ich realizację – *w całej strefie B i przynajmniej od strony ul. Orłowskiej w strefie A*. Projekt planu dodatkowo *dopuszcza zabudowę wielorodzinną niską* – wyłącznie w strefie A. Nieuzasadnione byłoby wykluczenie tego przeznaczenia z uwagi na to, że na sąsiadującym ze strefą A terenie 06 UT,MN1,MW1 oraz na pobliskich kilku terenach w rejonie ul. Orłowskiej, zabudowa wielorodzinna jest zrealizowana. Ponadto, zabudowa w strefie A nie będzie wyeksponowana od strony przestrzeni publicznych, lecz odgródzona zabudową istniejącą przy ul. Orłowskiej oraz odsunięta poza nieprzekraczalną linię zabudowy ustaloną w odległości ok. 23,5 – 25,5 m od ul. Orłowskiej. Na terenie 05 UT,UK/MW2 projekt planu ogranicza gabaryty zabudowy, w tym szerokości elewacji budynków, przewidując wskaźniki i parametry zabudowy zgodne z ustalonymi w planie obowiązującym. Ustala tu zabudowę o wysokości do 2 kondygnacji z dopuszczeniem trzeciej pod warunkiem realizacji tej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej wycofanie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony ul. Orłowskiej i terenu 14 ZP). Wymóg wycofania trzeciej kondygnacji powoduje wizualne obniżenie budynków. Zabudowa o takiej wysokości ustalona jest w obowiązującym planie dla większości terenów, jako charakterystyczna dla modernistycznej zabudowy Orłowa. Wnioskowana rezygnacja z zabudowy w strefie B lub ograniczenie jej do zabudowy parterowej nie znajduje uzasadnienia, szczególnie, że na tym terenie istnieje już budynek historyczny o wysokości trzech kondygnacji – „Czerwony

Dwór”. W sąsiedztwie nadmorskich przestrzeni publicznych znajduje się szereg historycznych budynków o podobnym przeznaczeniu i wysokości trzech lub więcej kondygnacji – dawny „Dom Kuracyjny”, dawny pensjonat „Biały Dwór”, a jeszcze bliżej linii brzegowej istniał pensjonat – willa „Mewa”. Podkreślana w wielu uwagach zasadność realizacji w strefie B usług gastronomii i zewnętrznych ogródków kawiarnianych jest zgodna z ustaleniami projektu planu i wszystkie uwarunkowania (jak: położenie, sąsiedztwo parku, zapotrzebowanie) wskazują, że wnioskowana działalność będzie zrealizowana w ramach planowanej tu zabudowy, lecz nieco wyższej niż wnioskowana. W sąsiedztwie terenu 05 UT,UK/MW2 znajduje się duży obszar zieleni urządzonej – park przy Promenadzie Królowej Marysieńki. Projekt planu powiększa obszar parku, dołączając do niego teren 14 ZP, powstały z terenu dotychczas przeznaczonego pod inwestycje. Dzięki tej regulacji zlikwidowane zostanie obecne przewężenie parku.

Wymagane w projekcie planu wycofanie w zabudowie trzeciej kondygnacji od strony terenu 14 ZP i od ul. Orłowskiej spowoduje, że przytaczany w kilku uwagach „*efekt zachodzącego słońca oddziałującego na molo orłowskie i atrakcyjny, publiczny teren spacerowy wzdłuż parku i plaży*”, będzie podobny jak w przypadku zabudowy o wysokości 2 kondygnacji, szczególnie, że planowana zabudowa nie spowoduje większego zacienienia placu zabaw i parku niż istniejąca zieleń na terenach 05 UT,UK/MW2 i 14 ZP (w tym pomnik przyrody) i na skarpie na skraju tego terenu.

Ad 11 d) W projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy w strefie A została znacznie odsunięta od dawnego domku rybackiego – na odległość min. 7,5 – 9 m, co zapewnia wystarczającą odległość między istniejącym budynkiem a nową zabudową (plan obowiązujący nie wymaga tu żadnego dystansu).

Ad 14) Wnioskowany projekt zagospodarowania zieleni oraz prace porządkowe i pielęgnacyjne na terenach zieleni w rejonie rzeki Kaczej to działania pożądane lecz wykraczające poza zakres ustaleń planu miejscowego.

Na obszarze objętym przedmiotowym projektem planu nie ma warunków do lokalizacji zbiorników retencyjnych. W obowiązującym planie miejscowym z 2007 r. dopuszczono realizację zbiornika sedimentacyjno-retencyjnego na terenie 076 K (poza obszarem objętym projektem planu). Termin jego realizacji nie jest znany. Prawdopodobna jest również realizacja zbiornika, jako odtworzenie historycznego stawu młyńskiego pełniącego funkcję zbiornika retencyjnego, na terenie zieleni pomiędzy al. Zwycięstwa a linią kolejową (teren 44 ZP w planie nr 1506). Natomiast w przygotowaniu jest dokumentacja dla realizacji zbiorników retencyjnych na rzece Kaczej i Potoku Wiczlińskim, zbierających wody z najszybciej zabudowywanych terenów Gdyni – z dzielnicy Chwarzno-Wiczlino.

2.Z. B., E. B. wnieśli następujące uwagi do projektu planu:

1)§ 1 ust. 1 zawiera nieprawdziwe stwierdzenie, że przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Argumenty zostały przedstawione w punktach: 5, 6, 8 i 9.

2)zgodnie z treścią uwagi nr 1 pkt 4;

3)zgodnie z treścią uwagi nr 1 pkt 5;

4)zgodnie z treścią uwagi nr 1 pkt 6;

5)do karty terenu nr 01 MW1,U wnieśli o zachowanie wielkości dotychczasowego współczynnika intensywności do 0,4, bo powiększanie go o 50% tj. do 0,6 jest wbrew poniższym uwarunkowaniom;

Biorąc pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo rzeki Kaczej oraz ciąg ekologiczno-krajobrazowy doliny rzeki Kaczej przedstawiający wybitne walory przyrodnicze oraz wskazanie Studium Gdyni dział 3 Uwarunkowania Regionalne — Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczo - kulturowego i krajobrazu str. 9 „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.”

W dziale 2 Uwarunkowania Ekologiczne pkt. 2.1 Osnowa ekologiczna na str. 25 wymienia się jako elementy rangi lokalnej, lokalne korytarze ekologiczne łączące lasy strefy krawędziowej ze strefą przybrzeżną Zatoki Gdańskiej (doliny Kaczej wraz z otoczeniem). W dziale Kierunki Polityki Przestrzennej na str. 53 — zakłada się ograniczony rozwój funkcji mieszkaniowej o niższej intensywności (głównie zabudowy jednorodzinnej, rezydencjalnej na dużych działkach) na terenach o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych w szczególności położonych w obrębie lub

w sąsiedztwie korytarzy ekologicznych. W Studium wskazano konieczność zachowania na takich terenach wysokiej wymaganej powierzchni czynnej biologicznie.

6) do karty terenu nr 02 MW1,U wnieśli o:

a) zachowanie dotychczasowego zapisu utrzymania w zabudowie wielorodzinnej do 4 mieszkań (a nie jak w projekcie planu do 8) oraz przywrócenie możliwości zabudowy jednorodzinnej;

b) zgodnie z treścią uwagi nr 1 pkt 8 b;

argumenty potwierdzające zasadność wprowadzenia zmian do projektu planu – zgodnie z uzasadnieniem do karty terenu nr 01 MW1,U (pkt 5);

7) zgodnie z treścią uwagi nr 1 pkt 9 a;

8) zgodnie z treścią uwagi nr 1 pkt 10;

9) do karty terenu nr 05 UT,UK/MW2 wnieśli o:

a) wykluczenie jakiegokolwiek zabudowy w strefie B. Należy pozostawić w tej strefie zieleni parkową z możliwością ustawiania otwartych ogródków kawiarnianych, o ile związane będą z „Czerwonym Dworem”;

b) pozostawienie w strefie A dotychczasowego przeznaczenia terenu dla usług turystyki i usług kultury;

c) zgodnie z treścią uwagi nr 1 pkt 11 c;

Uzasadnienie:

Teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie morza, plaży, parku i promenady Królowej Marysienki. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni dział 1.2 „Cele i kierunki polityki przestrzennej” — Typ 1 — Polityka Ochrony str. 53 „Na obszarze zabudowy o wysokich wartościach kulturowych obowiązywać będzie priorytet zachowania i ochrony tych wartości, a wszelkie zmiany nie będą dopuszczalne o ile wywoływałyby zmianę w charakterze zabudowy lub charakterze funkcjonalnym dzielnicy. Dominować winny działania doskonalące i porządkujące strukturę funkcjonalną i przestrzenną. Ten typ polityki dotyczyć będzie zespołów Orłowa Morskiego”.

Jednocześnie Studium wskazuje, że należy wprowadzić ograniczenia w stosunku do zmian sposobu użytkowania, o ile zmiany te wywoływałyby zmianę charakteru przestrzenno-kulturowego obszaru, zmiany form zabudowy, znaczny wzrost ruchu samochodowego lub inne negatywne skutki dla mieszkańców;

10) z karty terenu nr 16 KD-L 1/2 ul. Świętopełka należy wykluczyć realizację ścieżki rowerowej.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

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

Ad 7) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 9 a.

Ad 10) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 12.

Niewzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

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

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

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

Ad 5, 6) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 7, 8.

Ad 8) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 10.

Ad 9) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 11 a,b,c.

3. Stowarzyszenie Nasze Orłowo – wniesiono zastrzeżenia do projektu planu:

zróżnicowany, bogaty historycznie fragment brzegu został decyzją Rady Miasta rozczłonkowany na kilka różnych planów:

-plan 1508 – który stanowi wybrane części planu 1503;

-plan oznaczony numerem 1407 – obszar terenu sanatorium zdrowie i przyległej osady wraz z tzw. Domem Uzdrowiskowym;

-z planu 1503 i 1508 została wyłączona karta terenu 074 czyli między innymi obszar dawnych łazienek nadmorskich (wyjątkowo krótkiego);

wadą wyłożonego do wglądu projektu planu jest jego fragmentaryczność, która skupia się na partykularnych działkach, pomijając powszechne problemy komunikacyjne, parkingowe i swobodnego dostępu do urokliwego zakątka nadmorskiego; projekt planu nie proponuje rozwiązań istniejących problemów dzielnicy, a jedynie sankcjonuje indywidualne zamierzenia budowlane dla poszczególnych działek.

Wnieśli uwagi o poniższej treści:

1)projekt planu jest de facto zakamuflowaną zmianą obowiązującego planu nr 1503 uchwalonego w roku 2007 r. Ostatnia zmiana planu 1503 oznaczona symbolem 1503z2 została w roku 2017 uchylona wyrokiem NSA II OSK 631/17;

2)projekt planu 1508 choć dotyczy w większości tych samych terenów co plan 1503 (pomimo zmienionej numeracji kart terenów) nie realizuje formalnie uwzględnionego przez Prezydenta postulatu wniesionego przez RDO do zmiany mpzp 1503z3 pismem RDO nr BRD14.0020.6.2016 z dn. 23.02.2017 r. (zarządzenie PMG w sprawie rozstrzygnięcia uwag nr 5897/17VIVU z dn. 15.03.2017 r.);

3)nie doszło także do ogłoszenia tekstu jednolitego dla mpzp Orłowa Nadmorskiego. Takie działanie prowadzi do zniekształcania przez UM pierwotnych założeń przestrzennych dla nadmorskich terenów Orłowa, nie wskazując dla nich jednocześnie czytelnych i spójnych kierunków dalszego rozwoju. Przeciwnie - coraz bardziej je rozmywając;

4)wykonane na potrzeby niniejszych uwag tabelaryczne zestawienie numerów kart terenów w planie 1503 i porównanie ich z kartami planu 1508 (zamieszczone w treści uwagi), pokazuje że plan 1508 jest faktyczną zmianą planu 1503, a nie żadnym nowym planem;

5)załączona do uwagi tabela nie znajduje się w zestawieniach udostępnionych przez Urząd Miasta, w ramach wyłożenia planu mpzp 1508. W projekcie planu mpzp 1508 nieczytelnie, w sposób wręcz uniemożliwiający orientację, podane są nowe (w stosunku do obowiązującego planu 1503) wskaźniki intensywności zabudowy;

6)zamętu dopełnia fakt, iż uchwała o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest zapisana pod nazwą 1506z. Na podstawie tej uchwały przystąpiono do prac, ogłoszono wyłożenie i przystąpiono do dyskusji publicznej. Taki poziom zamętu uniemożliwił wręcz obywatelom aktywny udział w konsultacjach. Dla przypomnienia treść uwag RDO:

Pierwotny mpzp nadmorskiej części Orłowa (1503) przyjęto uchwałą nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni w dn. 24 stycznia 2007 r. Pierwsza uchwała zmieniająca (1503z) została przyjęta w dn.25 września 2013 r., kolejna (1503z2) w dn. 22 czerwca 2016 r. Procedowanie trzeciej zmiany mpzp (1503z3) bez uchwalenia tekstu jednolitego jest kontynuowaniem uchybienia gminy wobec zasady wprowadzonej nowelizacją ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (art. 16), która zobowiązuje organy jednostki samorządu terytorialnego do ogłaszania tekstów jednolitych znowelizowanych aktów normatywnych nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy;

7)uchylając się przed wykonaniem wyroku NSA, Biuro Planowania przedkłada rzekomo nowy, przepakowany plan, jednak z tymi samymi uchybieniami;

8)uchwała nr XXXVI/980/17 Rady Miast Gdyni z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp części dzielnicy Orłowo w Gdyni, obejmującego obszary w rejonach ulic: Spacerowej, Orłowskiej, Króla Jana III, Przemysława, Plażowej, Balladyny i Świętopelka, uchyla uchwałę XXXVII/781/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni:

a. Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zmianami) oraz art. 14 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami) Rada Miasta Gdyni uchwała, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni. § 2. 1. Granice obszarów zmiany planu obejmują tereny oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni następującymi symbolami: 010 UT, MW2, 011 UT,MW2, 020 MN2,MWI,MP, 021 MN2,MWI,MP, 024 UT/MNI,MWI, 025 UT,MNI,MWI, 026 UT,MNI,MWI, 027 UT,UK, 044 MWI,MP, 045 MWI,MP, 046 MW |1,MP, 059 ZP,US, 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-X. 2. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem zmiany planu. § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia;

W konsekwencji dla części nadmorskiej obowiązuje plan przyjęty uchwałą nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 stycznia 2007. Zatem plan 1508 nie może być uznany za realizację podjętej uchwały w sprawie zmiany planu 1503, którego dotyczył wyrok NSA, ponieważ plan 1508 poprzez odrębną numerację oderwany jest od obowiązującego dla tego terenu planu 1503. Zmieniona

symbolika w przedłożonym planie 1508, dotycząca obszaru, który jest objęty istniejącym obowiązującym planem, w świetle powyżej opisanych faktów, ponownie stanowi uchybienie poprzez brak wymaganego przez ustawę tekstu jednolitego wprowadzonych zmian. Niespójne stają się także załączniki graficzne;

9)do terenu nr 02 MW1,U wnieśli o:

a)zwrócenie większej uwagi na zapisy dotyczące ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Kaczej; należy ustalić linię zabudowy, która pozwoli utworzyć ciąg pieszo-rowerowy po obu stronach rzeki. Dla działek przylegających do rzeki zaproponowano zapis, mówiący o konieczności ustalenia w tym celu służebności terenu (w wypadkach koniecznych), aby taki ciąg spacerowy mógł powstać;

b)wprowadzenie zapisu nakazującego w przypadku nowej zabudowy, aby elewacje od strony rzeki nie były elewacjami "ślepyimi", aby stwarzały wrażenie "otwarcia się" na rzekę i ciąg spacerowy; w tym celu należy w planie wyznaczyć kilka miejsc, przeznaczonych na małe "wnętrza urbanistyczne", lokalizacja których rozszerzy i uatrakcyjni projektowany ciąg spacerowy;

c)wprowadzenie zakazu wznoszenia budynków ze ślepyimi ścianami szczytowymi; zalecają stworzenie urozmaiconych architektonicznie elewacji z oknami zwróconymi w stronę ciągów pieszych; w poziomie przyziemia zalecają lokalizację werand, przeszklonych parterów usługowych, lub innych rozwiązań funkcjonalnych, które wpływają na stworzenie przyjaznej i przejrzistej przestrzeni publicznej.

Uzasadnienie dla powyższych zmian:

W przedłożonym planie w dalszym ciągu widać ugruntowane traktowanie rzeki Kaczej, ale także potoku Kolibkowskiego, jako tematu pobocznego. Przypadek Orłowskiej Riwiery dowodzi, że brak planistycznego i projektowego zwrócenia projektowanych budynków w kierunku rzeki Kaczej skutkuje takimi koszmarkami jak betonowa ściana wykończona w stylu wczesnym neandertalskim. W projekcie planu powinien pojawić się zakaz kierowania w kierunku koryta rzeki nowych nasypów, lokalizowania na krawędziach koryta ściany lub muru żelbetowego. Tego typu atrakcje wzniesione za zgodą Urzędu stanowią:

-trwałe oszpecenie brzegów rzeki Kaczej (wzniesionych budynków w obecnym stanie prawnym, nawet skrajnie szkodliwych i wzniesionych z naruszeniem prawa Urząd Miasta nie rozberra tylko legalizuje);

-trwałe zacienienie jej koryta, co w związku z dochodzącym do kilkunastu metrów obniżeniem dna rzeki w stosunku do przyległych brzegów, nieuchronnie doprowadzi do zmiany roślinności urokliwego dolnego odcinka rzeki Kaczej;

-zagrożenie powodziowe dla całego dolnego Orłowa, ponieważ sztuczne grunty nasypowe niewątpliwie będą bardziej podatne na rozmycie w razie nieuniknionej kolejnej powodzi.

10)do terenu nr 05 UT,UK/MW2 – wnieśli o wprowadzenie następujących zmian:

a)teren po byłym Maximie zachować jako urządzone tereny zielone, rekreacyjne. W obrębie mola oraz istniejącego ciągu spacerowego - Pasażu Królowej Marysieńki - daje się odczuć brak miejsc, które pozwolą spacerowiczom ukryć się przed deszczem, zimnym wiatrem. Teren powinien zostać wyposażony w trejaże i pergole obsadzone roślinnością: pnączami, roślinnością zimozieloną;

b)zorganizować na ww. terenie ogród zimowy lub oranżerię, zadaszoną altanę z ewentualną usługą gastronomiczną, pamiątkarską itp., która pozwoli spacerowiczom i turystom na odpoczynek przy nagłej zmianie pogody. Zaproponowano lokalizację zadaszenia całorocznego, które może przyczynić się do podniesienia komfortu korzystania z przestrzeni publicznej w deszczowe i wietrzne dni. To miejsce powinno chronić przed deszczem i podmuchami wiatru. Jednocześnie powinno być przejrzyste, aby nie stwarzać przestrzeni ucieczkowej lub potencjalnie niebezpiecznej;

c)wprowadzić zakaz lokalizacji jakiegokolwiek funkcji poza usługą gastronomii i handlu o powierzchni max. 500 m², maksymalnie 1 kondygnacja, 6 m od istniejącego poziomu terenu przy wjeździe na działkę do najwyższego punktu atyki dachu; pawilon mógłby dodatkowo pełnić rolę całorocznej przestrzeni ekspozycyjnej, na wzór przeszklonych i ogrzewanych pawilonów w Parc Floral w Paryżu;

d)poszukiwać najlepszą koncepcję architektoniczno-urbanistyczną zagospodarowania terenu działki po Maximie na drodze międzynarodowego konkursu architektonicznego;

Uzasadnienie dla powyższych zmian:

-potencjał krajobrazowy obszaru na końcu Orłowskiej wymaga, aby teren, na którym znajduje się dawny Maxim, został włączony do promenady Marysieńki. W ten sposób zostanie zlikwidowane sztuczne i niepotrzebne przewężenie promenady w obszarze, gdzie występuje największe natężenie ruchu turystycznego na dojściu do mola;

-głównym walorem Orłowa pozostaje bliskość morza. Niestety nasz brzeg morski, jest oświetlany głównie promieniami słońca padającymi od południa tj. od brzegu morskiego. Dlatego zabudowa terenu po Maximie dokładnie przesłoni urokliwy widok z mola w ulubionej popołudniowej porze spacerów na molo. Powolny zachód słońca zostanie przesłonięty zabudową. Jej realizacja będzie się wiązała z wycięciem zieleni;

-morze jest zawsze piękne, nie tylko w słoneczne dni lata. By móc je podziwiać w chłodniejsze lub wietrzne dni lata brak jest jakiegokolwiek infrastruktury, w której można by się schronić przed wiatrem lub deszczem. Bałtyk jest morzem szczególnie pięknym podczas sztormów, także tych zimowych. Oglądanie morza w takich warunkach dla przeciętnego człowieka nie jest możliwe. Potrzebne jest zaprojektowanie infrastruktury umożliwiającej podziwianie morza w okresie ekstremalnej pogody;

-klasa urządzonej przestrzeni publicznej wyznacza górny pułap pobliskich usług, także gastronomicznych. Ograniczenie świadomego zarządzania przestrzeni publicznej do wyznaczenia miejsca na kawiarenkę lub punkt gastronomiczny powoduje, że w czasie sezonu zewnętrzny widok prestiżowego miejsca „urządzą” parasole made in China, dominujące całe otoczenie. Tego typu atrakcje nie wystarczą aby przyciągnąć;

-protokół z dyskusji publicznej nad rozwiązaniami planu zagospodarowania nadmorskiej części Orłowa zawiera między innymi poniższy zapis wypowiedzi uczestników dyskusji publicznej na temat karty terenu 05 UT,UK/MW2, z następującą wypowiedzią Dyrektora Biura Planowania Pana Marka Karzyńskiego dotyczącą terenu dawnego Maxima, który w czasie dyskusji publicznej „wyjaśnił, że teren nie zostanie sprzedany dopóki nie zostaną uregulowane sporne kwestie własnościowe działek” (cyt. za: Protokół z dyskusji publicznej z dnia 7 stycznia 2019). Nasuwa się zatem pytanie: po co inwestować publiczne pieniądze w zmianę planu dla nieznanymi i odległymi przyszłymi orzeczeniami własnościowymi, skoro zmiana planu skutkuje natychmiastowym podniesieniem wysokości prywatnych roszczeń? Zamiast wątpliwego wydawania publicznych pieniędzy, które skutkuje wypłatą zwiększonych odszkodowań beneficjentom prywatnym, zaproponowali, by teren po Maximie czym prędzej włączyć w całości w obszar terenów miejskiej zieleni urządzonej. Teren powinien zostać wyposażony w trejaże i pergole obsadzone roślinnością: pnąciami, roślinnością zimozieloną. Za dobry pomysł uważają zorganizowanie tam ogrodu zimowego lub oranżerii. Dlaczego teren, który przez 30 lat nie doczekał się uprzątnięcia, nagle staje się przedmiotem wątpliwych nakładów, podbijających pulę roszczeń?

-plan potęguje istniejące problemy komunikacyjne, ponieważ nie wyznacza żadnych rozwiązań problemu parkowania, parkingów samodzielnych lub w ramach innych obiektów, zbliżonych do plaży na nie więcej niż 300 m lub bliżej SKM, tak aby uniknąć rozjeżdżania samochodami obszaru blisko morza;

-nadmorskie ciągi spacerowe i rowerowe Trójmiasta na granicy Sopotu i Gdyni nagle się urywają. Zagadnieniu uporządkowania morskiego pasa nadbrzeżnego, od mola orłowskiego do granicy z Sopotem, jest podporządkowane oczekiwanie poszerzenia strefy miejscowego planu;

11)do terenu nr 16 KD-L 1/2 – wnieśli o rezygnację z wytyczania i przeprowadzenia w ul. Świętopełka trasy rowerowej;

Uzasadnienie dla powyższych zmian:

Wyznaczenie takiej trasy musi się wiązać z zakazem postoju. Już obecnie są duże trudności z zaparkowaniem przy tej ulicy, zwłaszcza w godzinach popołudniowych i wieczornych, każdego dnia i o każdej porze roku, lub po prostu pogody sprzyjającej spacerom i plażowaniu. Wtedy trudno jest nawet o poruszanie się po tej części dzielnicy, a parkowanie możliwe jest tylko na bramach wjazdowych na posesje. Wyznaczenie strefy objętej zakazem postoju, czy zatrzymywania się na choćby części ulicy, uniemożliwi prawidłowe funkcjonowanie mieszkańcom. Szczególnie problem nasila się podczas weekendowych imprez, organizowanych niemal bez przerwy w bezpośrednim sąsiedztwie naszej ulicy. Sytuacja pogarsza się jeszcze bardziej podczas letnich przedstawień gdyńskiego Teatru Letniego, którego publiczność na ogół nie może znaleźć miejsc do parkowania nie tylko przy ul. Świętopełka, będącej w bezpośredniej bliskości sceny, ale również i na sąsiednich ulicach. Ul. Świętopełka charakteryzuje znaczny spadek/pochyłość od strony al. Zwycięstwa. Już obecnie powoduje to, że rowerzyści rozpędzają się i mają poważne problemy ze skutecznym hamowaniem. Samochód wycofujący się z danej posesji, ma utrudnioną widoczność przez inne parkujące ciasno samochody. Dodatkowa ścieżka rowerowa poprzez uprzywilejowanie jednych, de facto pogorszy poziom bezpieczeństwa wszystkich uczestników ruchu.

12)wnieśli uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu:

a) prognoza opisuje intensywność przepływu przez rzekę Kaczą, zły stan czystości prowadzonych wód, wprowadzanych bezpośrednio do zatoki:

„Średni przepływ na rzece określany dawniej na 0,94 m³/s, systematycznie wzrasta w związku ze zwiększeniem się jej znaczenia jako odbiornika wód opadowych z nowych terenów zabudowanych Gdyni Zachód (Przewoźniak red. 2008). Wody opadowe z północnej części obszaru odprowadzane są kanalizacją deszczową do rzeki Kaczej a w rejonie ul. Balladyny i ul. Świętopelka do Potoku Kolibkowskiego.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Gdańsku zgodnie ze stanem jednolitych części wód powierzchniowych płynących, badanych w 2016 r., stan/potencjał ekologiczny dla rzeki Kaczej określił jako słaby, stan chemiczny ocenił poniżej dobrego. Ogólnie stan jednolitych części wód dla rzeki Kaczej określono jako zły (Raport WIOŚ 2016). Badania prowadzone od 2004 roku ogólnie klasyfikowały stan rzeki Kaczej do IV klasy czystości, oznaczającej niezadawalającą jakość wody (Raporty WIOŚ 2005-2008).

Z treści koncepcji rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w Gdyni (BPBK 2006) wynika, że zwierciadło wody podczas wezbrania o okresie powtarzalności 100 lat (przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia $p = 1\%$), przy aktualnym stanie zlewni, rzeki Kaczej w wybranych przekrojach obliczeniowych, wykracza ponad koryto ciekłu. Potwierdzają to opracowania szczegółowe (Szydłowski, Zima 2013), wskazując na istnienie zagrożenia powodziowego także w przypadku wód 10%. Teren objęty zagrożeniem ma znaczenie dla obszaru położonego w rejonie ul. Orłowskiej (teren 04 US, UT). Dolny odcinek doliny rzeki Kaczej jest istotnie zagrożony wystąpieniem wody z koryta dla każdego przyjętego w symulacjach przepływu maksymalnego (1%, 10%), w tym również dla wody dziesięcioletniej zredukowanej przez obecność w górze rzeki projektowanego zbiornika retencyjnego „Obwodnica”. Zagrożenie jest jednak związane przede wszystkim z wystąpieniem wód 1% (w tym także zredukowanych przez zbiornik „Obwodnica”) oraz niezredukowanych wód 10%.

Obowiązują tu zakazy, ograniczenia i nakazy wynikające z ustawy o ochronie przyrody. Ustalenia projektu planu nie naruszają warunków ochrony wartości przyrodniczych, w tym warunków ochrony obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) w sieci Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005; oraz obszaru Klify i Rafy Kamienne Orłowa (PLH220105) a także rezerwatu przyrody Kępa Redłowska. Nie naruszają też warunków ochrony jakości innych komponentów środowiska. Realizują postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni i uwzględniają zalecenia sformułowane w opracowaniu ekofizjograficznym. Ustalenia projektu planu nie naruszają żadnych lokalnych i ponadlokalnych wartości przyrodniczych. Nie zmieniają także ustaleń zabezpieczających wartości przyrodnicze zawartych w pozostałej części obowiązującego planu. Zmiana ustaleń planu nie będzie miała ponadto wpływu na wartości kulturowe i krajobrazowe w jego granicach. Jakość środowiska w rejonie objętym nowym zagospodarowaniem będzie kontrolowana w ramach sieci państwowego monitoringu środowiska. Niewielki stopień oddziaływania realizacji ustaleń planu na naturalne komponenty środowiska oraz jakość jego zasobów nie wymaga formułowania rozwiązań alternatywnych ani określenia metod kompensacji przyrodniczej.”

Pomimo powyższych stwierdzeń zupełnie bezpodstawnie prognoza bagatelizuje znaczenie jakości wprowadzanych wód, zagrożonych awaryjnym zrzutem ścieków z przepompowni zlokalizowanych w Orłowie, ale także zintensyfikowanego (wskutek zabudowy) spływu wód powierzchniowych do Kaczej. Przypomnieli, że zagrożenie ze strony Kaczej powoduje niemożliwość uzyskania statusu kąpieliska morskiego przez plażę Orłowa. Stanowi także zagrożenie dla pobliskich obszarów chronionych. Brak jest w planie jakichkolwiek działań w tym zakresie. Nie są wytyczone obszary rezerwowe pod budowę zbiorników retencyjnych umożliwiających wychwycenie zanieczyszczeń przemysłowych przedostających się do Kaczej. Jak np. ubiegłoroczne skażenia przemysłowe z terenu dawnego Polifarbu lub zeszlotygodniowe (26.01.2019) skażenie ściekami komunalnymi z Witomina.

Trudno jest przypisać rzece Kaczej, o dopływie wg powyższych danych na poziomie 3600 m³ na godzinę znaczenie wyłącznie lokalne, zwłaszcza wobec turystycznego potencjału i aspiracji plaż Orłowa;

b) podobnym brakiem planu jest niewytyczenie obszaru rezerwowego dla potoku Kolibkowskiego, nieuchronnie również narażonego na skażenie, które w razie wystąpienia zostanie odprowadzone do wód zatoki.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1, 2, 4) Prezydent wyjaśnił, że sporządzany projekt planu obejmuje niewielką część obszaru położonego w granicach mpzp części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni. Podstawą działań inwestycyjnych jest obowiązujący mpzp części nadmorskiej dzielnicy Orłowo (uchwała nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 stycznia 2007 r.), który był szeroko konsultowany z lokalną społecznością oraz Radą Dzielnicy, zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi jednostkami. W miejscach, gdzie ustalenia ww. planu zdezaktualizowały się, sporządzano zmiany planu, dotyczące niewielkich obszarów i niewielkich zmian ustaleń. Zmiana mpzp części nadmorskiej dzielnicy Orłowo uchwalona uchwałą nr XXII/548/16 z dn. 22 czerwca 2016 r., w wyniku wydania przez Wojewodę Pomorskiego rozstrzygnięcia nadzorczego stwierdzającego jej nieważność nie weszła w życie. Gmina Miasta Gdyni złożyła skargę na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Pomorskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, który uwzględnił skargę Gminy i uchylił rozstrzygnięcie nadzorcze. Jednakże, w wyniku uwzględnienia skargi kasacyjnej Wojewody Pomorskiego, NSA oddalił skargę Gminy i tym samym rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody stało się prawomocne. W związku z ograniczeniami formalno-prawnymi, zamierzone zmiany ustaleń obowiązującego planu nie mogły być wprowadzone w procedurze zmiany planu. Zatem uzasadnione było przystąpienie do sporządzenia mpzp części dzielnicy Orłowo w Gdyni, obejmującego obszary w rejonach ulic: Spacerowej, Orłowskiej, Króla Jana III, Przemysława, Plażowej, Balladyny i Świętopełka, w granicach odpowiadających zasięgiem granicom procedowanej poprzednio zmiany mpzp części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni.

Ad 3, 6) Niezbędne jest wykonanie tekstu jednolitego uwzględniającego zmiany mpzp części nadmorskiej dzielnicy Orłowa (1503). Projekt planu (1508) nie jest sporządzany w konwencji zmiany planu, w związku z tym nie będzie ujęty w tekście jednolitym mpzp części nadmorskiej dzielnicy Orłowa.

Ad 10 c) Doprecyzowano głębokość wycofania trzeciej kondygnacji w stosunku do pozostałej części budynku ustalając ją jako nie mniejszą niż 2 m.

Ad 11) Usunięto z projektu planu ustalenie o przebiegu trasy rowerowej w ul. Świętopełka. Nie wykluczy to możliwości przejazdu tą ulicą rowerem po jezdni.

Niewuzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 4, 5) Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach wyłożenia do publicznego wglądu wykładany był tekst projektu planu i część graficzna – rysunek projektu planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko planu miejscowego. Ustalenia planu obowiązującego i sporządzanego projektu planu były dostępne w trakcie wyłożenia na stronie internetowej www.gdynia.pl/plany – istniała możliwość porównania ustaleń dla poszczególnych terenów w obu opracowaniach. Wprowadzane zmiany zostały w przystępny sposób omówione w trakcie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami sporządzanego projektu planu, która odbyła się w dniu 7 stycznia 2019 r. w IX LO przy ul. Orłowskiej.

Ad 6) Nr planu 1506z nie dotyczy obszaru sporządzanego projektu planu – dotyczy uchwalonej zmiany mpzp części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej (uchwała nr XLIV/1273/18 RMG z dn. 27.06.2018 r.).

Ad 7, 8) W związku ze stwierdzeniem nieważności uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu 1503z2, na tym obszarze nadal obowiązują ustalenia planu nr 1503. W chwili uchwalenia obecnie sporządzanego projektu planu (1508), tracą moc ustalenia planu nr 1503 – w granicach objętych nowym planem. W uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego projektu planu (1508) niezbędne było uchylenie poprzedniej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu (1503z2), ponieważ w wyniku rozstrzygnięcia NSA nieważna stała się tylko uchwała w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 1503z2. Plan miejscowy, który nie jest opracowywany w konwencji zmiany planu, powinien zawierać nową numerację terenów od nr 01.

Ad 9) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 7 a,c, 8 a,c uzupełnionej o dodatkowe wyjaśnienia. Projekt planu nie przewiduje przebiegu ciągów pieszych ani rowerowych przez teren 02 MW1,U. Plan obowiązujący ustala w rejonie ww. terenu przebieg ciągu pieszo-rowerowego w pobliżu doliny rzeki Kaczej, przez teren oznaczony w projekcie planu symbolem 13 ZP. Jednak w związku z ukształtowaniem terenu 13 ZP, przewężeniem w jego wschodniej części (także w rejonie ul. Szyprów) i zagrożeniem osunięciem się skarpy, trasę rowerową usunięto z terenu 13 ZP, zakładając jej przebieg w ul. Spacerowej oraz po drugiej stronie rzeki – u podnóża rezerwatu przyrody. Przebieg ciągów pieszych został orientacyjnie wskazany na rysunku planu w granicach terenu 13 ZP, gdzie przewiduje się również realizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych uatrakcyjniających teren zieleni w rejonach ciągów.

Do rzeki nie będą przylegały tereny prywatne, w związku z tym, bezprzedmiotowe byłoby ustalenie służebności. Ponadto zapisy dot. służebności wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego. Bezpodstawne są obawy o realizację ślepych ścian zwróconych w stronę ciągów pieszych. Ciągi będą biegnęły przez atrakcyjny krajobrazowo teren 13 ZP – zieleni urządzonej w pobliżu doliny rzeki Kaczej, w związku z czym, zrealizowanie w zabudowie wielu okien zapewniających wgląd w kierunku terenów zieleni podniesienie atrakcyjność mieszkań, a to leży w interesie inwestora i przyszłych mieszkańców. Proponowane w uwadze ustalenie w projekcie planu na terenie 02 MW1, U szczegółowych rozwiązań w poziomie przyziemia – „*werand, przeszklonych parterów usługowych, lub innych rozwiązań funkcjonalnych (...)*”, wykracza poza uzasadniony zakres ustaleń planu.

Ad 10 a,b,c) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 11 a,b,c uzupełnionej o dodatkowe wyjaśnienia. Odnośnie zastrzeżeń dodatkowo poruszonych w uzasadnieniu uwagi wyjaśnić należy, że nie ma możliwości rozszerzenia granic sporządzanego planu miejscowego w trakcie jego sporządzania. Granice zostały szczegółowo określone w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu. Obszar położony na południe od granic obowiązującego mpzp części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni (uchwała nr IV/47/07 RMG z dnia 24 stycznia 2007 r.), obejmujący rejon nadbrzeżny aż do granic administracyjnych Sopotu, objęty jest granicami mpzp rejonu al. Zwycięstwa i Świętopełka (uchwała nr XLV/102/10 Rady miasta Gdyni z dnia 25.08.2010 r.), gdzie ustalono zasady zagospodarowania terenów i wyznaczono ścieżki piesze i rowerowe. Zgodnie z wyjaśnieniem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji, nie jest prowadzone postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości odnośnie żadnej z działek położonych w granicach terenu 05 UT, UK/MW2.

Ad 10 d) Zasadne jest, aby zabudowa w strefie B została zrealizowana na podstawie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, wybranej w wyniku rozstrzygnięcia konkursu. Jednak zapisy w planach miejscowych o konieczności przeprowadzenia konkursu architektonicznego są kwestionowane przez sądy administracyjne, co wyklucza możliwość wprowadzenia ich jako ustaleń planów miejscowych. Natomiast w ustaleniach projektu planu dla terenu 05 UT, UK/MW2 zapisano, że obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykonania.

Ad 12 a) Prognoza oddziaływania na środowisko planu miejscowego opisuje jakość wód rzeki Kaczej na podstawie raportu WIOŚ z 2016 roku. Może odnosić się jedynie do ustaleń projektu planu w jego granicach i nie ma możliwości oceny zjawisk poza nimi, w tym zrzutów awaryjnych z przepompowni ścieków lub spływu powierzchniowego w innych częściach zlewni. Według danych Wydziału Środowiska UMG, ujętych także w Programie Ochrony Środowiska (2014), w latach 2008-2013 miało miejsce 6 zrzutów awaryjnych (przy trzech przepompowniach ścieków) i jest to zjawisko marginalne. W styczniu 2019 r. nie odnotowano zrzutów awaryjnych do kanalizacji deszczowej. Zgodnie z Programem ochrony środowiska (2014) w wodach kąpielisk w Gdyni, także w Orłowie, nie stwierdzono przekroczeń poziomów zanieczyszczeń fizycznych i mikrobiologicznych, a nieliczne przypadki zamknięcia kąpielisk spowodowane były zakwitami sinic.

Na obszarze objętym przedmiotowym projektem planu nie ma warunków do lokalizacji zbiorników retencyjnych wychwytyjących zanieczyszczenia. W obowiązującym planie miejscowym z 2007 r. dopuszczono realizację zbiornika sedymentacyjno-retencyjnego na terenie 076 K (poza obszarem objętym projektem planu). Termin jego realizacji nie jest znany. Prawdopodobna jest również realizacja zbiornika, jako odtworzenie historycznego stawu młyńskiego pełniącego funkcję zbiornika retencyjnego, na terenie zieleni pomiędzy al. Zwycięstwa a linią kolejową (teren 44 ZP w planie nr 1506). Natomiast w przygotowaniu jest dokumentacja dla realizacji zbiorników retencyjnych na rzece Kaczej i Potoku Wiczlińskim, zbierających wody z najszybciej zabudowywanych terenów Gdyni – z dzielnicy Chwarzno-Wiczlino.

Ad 12 b) Dolina Potoku Kolibkowskiego położona jest poza obszarem objętym projektem planu.

4. Rada Dzielnicy Orłowo wniosła uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 3.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

5.D. P. wniosła uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 3.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

6.K. G.-K. wniosła uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 3.
Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

7.A. P. wniosł uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 3.
Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

8.S. P. wniosł uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 3.
Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

9.P. C. wniosł uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 3.
Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

10.M. J., C. J. wniosli uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 3.
Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

11.O. J. wniosła uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 3.
Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

12.T. N.-Ł. wniosła uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 3.
Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

13.A. Ś., B. K.-K., I. i M. S., D. i K. M., E. P., W. M., H. M., M. G. wniosli uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 3.
Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

14.K. S., E. C., A. P., S. W., H. K. wniosli uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 3.
Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

15.Z. I., Z. I. wniosli uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 3.
Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.
Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:
Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

16.A. S.-G., T. G. wniosli następujące uwagi do projektu planu:
1-12)zgodnie z treścią uwagi nr 3; w kolejnym piśmie rozszerzyli uwagę zawartą w pkt. 11) dotyczącym trasy rowerowej w ul. Świętopełka (teren 16 KD-L 1/2):

a) poprowadzenie trasy rowerowej w ul. Świętopełka jest nieuzasadnione w związku z istniejącą od kilku lat rekreacyjną trasą rowerową przeprowadzoną przez Park w Kolibkach, trasa ta jest oddalona zaledwie kilkadziesiąt metrów od ul. Świętopełka;

b) ewentualnie rozważenie na ulicy ruchu jednokierunkowego (jeden pas ruchu uspokojonego w strefie „TEMPO 30”), co pozwoli na wprowadzenie rowerów na jezdnię (dwukierunkowo) i jednoczesną możliwość parkowania samochodów dwustronnie wzdłuż chodników, co obecnie jest istotnym problemem dzielnicy;

c) zagadnienie parkowania w pasie drogowym ul. Świętopełka jest szczególnie istotne po prawej stronie ulicy, gdzie występuje zabudowa szeregowa na działkach o obniżonych parametrach powierzchni (ok. 200 m²/działkę) oraz lokale usługowe w parterach budynków, których klienci już obecnie mają trudności z parkowaniem samochodów;

d) propozycja umieszczenia trasy rowerowej w przekroju ulicy (§ 14 ust. 14 pkt 7 lit. a) powinna wykluczać możliwość wydzielenia ścieżki rowerowej kosztem działek poza liniami rozgraniczającymi ulicy (obecnie 10m);

e) domagali się zapewnienia możliwości parkowania samochodów po obu stronach ulicy Świętopełka – wzdłuż chodników;

13) wnieśli o wykreślenie propozycji budowy parkingu i pozostawienie terenu zielonego na terenie nr 15 ZP, uzasadniając w poniższy sposób:

a) realizacja parkingu wiąże się z wycięciem wielu wieloletnich drzew na rzecz położenia betonu;

b) intensywne użytkowanie parkingu, to najwyżej 2 miesiące w roku, w okresie lata (scena letnia oraz turyści korzystający z plaży); przez pozostałą część roku parking będzie mało używany;

c) w pobliżu jest parking z drugiej strony rzeki (duża przestrzeń za budynkiem Tubazy), z którego mogą korzystać widzowie teatru oraz plażowicze;

d) budowa nowego parkingu na terenie zielonym póki co będzie zachętą dla kierowców do wjeżdżania na osiedle, generując dodatkowy ruch, hałas.

Uważają, że wycinanie wieloletniego drzewostanu jest szkodliwe (nawet jeśli są to mniej szlachetne drzewa), bo za jakiś czas może się okazać, że nie jest to już teren zielony ale betonowy, idealnie przygotowany dla dewelopera.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1-12) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1-12) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3; odnośnie uzupełnienia uwagi zawartej w pkt. 11) – szczegóły organizacji ruchu na drogach nie są przedmiotem ustaleń planów miejscowych, lecz należą do zarządcy dróg.

Ad 13) Realizacja parkingu w południowo-zachodniej części terenu 15 ZP dopuszczona jest pod warunkami: powierzchnia parkingu nie może przekroczyć 1400 m², liczba stanowisk postojowych dla samochodów – do 35; w powierzchni parkingu wymagane są nasadzenia zieleni wysokiej – przynajmniej średnio co 3 stanowiska postojowe; parking może być zrealizowany jedynie poza obszarem skarp; wymagane jest zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej. Niezbędna będzie wycinka części drzew (samosiejek) i nasadzenie nowych, co wpłynie na uporządkowanie terenu. Parking ten nie zastąpi parkingu na terenie zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki, ale pomoże wyeliminować/ograniczyć parkowanie samochodów w pobliskich uliczkach oraz umożliwi krótsze dojście do Promenady Marysieńki dla osób niepełnosprawnych. Parking będzie wykorzystywany nie tylko przez 2 miesiące w roku, lecz przez osoby, które przyjeżdżają na spacer w tym rejonie przez cały rok.

17. **M. Z., M. Z., B. Z.** wnieśli uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 3.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

18. **D. Z.** wniosła następujące uwagi do projektu planu:

1) zgodnie z treścią uwagi nr 3;

2) zgodnie z treścią uwagi nr 16 pkt 13.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 16 pkt 13.

19. Paige Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, reprezentowana przez adw. M. O. Kochański&Partners wnieśli następujące uwagi do projektu planu:

1)przekształcić teren nr 01 MW1,U na 01 MW1;

2)przekształcić teren nr 02 MW1,U na 02 MW1.

Uwagi uzasadniono w poniższy sposób:

W stosunku do obszarów oznaczonych na rysunku planu 01 MW1,U oraz 02 MW1,U została dopuszczona zabudowa usługowa, przez którą rozumie się wszelkie rodzaju usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu. Zezwala to zatem na zabudowanie obszarów 01 MW1,U oraz 02 MW1,U pod dużą zabudowę usługową, w tym pod zabudowę w postaci wielkopowierzchniowego sklepu.

Budowa dużych obiektów handlowych wiąże się z obciążeniem komunikacyjnym danego obszaru. Do dużych sklepów zazwyczaj preferowany dojazd klientów to samochód. Nadto każdy ze sklepów powinien mieć zagwarantowaną możliwość dostaw czyli dojazdu ciężkich samochodów z towarem. Powyższe wiąże się z obciążeniem komunikacyjnym ulic Orłowskiej i Spacerowej, które z powodu bliskości Centrum Handlowego Klif są już i tak bardzo obciążone ruchem samochodowym klientów tej galerii.

Skutkiem wzrostu ruchu samochodowego będzie wzrost zanieczyszczenia powietrza na danym terenie. Zabudowa powierzchni miejskiej przy braku alternatyw dla transportu spalinowego jest jednym z czynników wzrostu smogu w miastach, a co za tym idzie obniżeniem poziomu życia mieszkańców. Znajdujące się obok tereny zielone nie zrekompensują zwiększonego zapylenia powietrza w szczególności, że okolica ma charakter zabudowy mieszkaniowej.

Kolejnym utrudnieniem będzie brak miejsc parkingowych dla mieszkańców terenów 01 MW1,U oraz 02 MW1,U, ponieważ zgodnie z projektem planu zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 lub 8 mieszkań, gdzie również w parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych. Zgodnie z projektem planu dla każdego lokalu mieszkaniowego (mieszkania) powinno być min. 1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej większej niż 75 m², dla zabudowy handlowej 2-4 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej. Powyższe wskaźniki są za niskie w stosunku do potrzeb, nadto należy zauważyć, że część przedmiotowego terenu jest już obecnie zabudowana a mieszkańcy już parkują wzdłuż ulic. Zdaniem wnoszących uwagę wprowadzenie dużej przestrzeni handlowej wraz z zaniżonym współczynnikiem miejsc parkingowych spowoduje ogromne kłopoty z parkowaniem w przyszłości.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu na terenach 01 MW1,U oraz 02 MW1,U nie dopuszcza realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych. Nieuzasadnione byłoby ograniczanie możliwości realizacji usług wyłącznie do parterów usytuowanych wzdłuż dróg publicznych, w rejonie, gdzie usług jest bardzo mało. Dopuszczenie swobodnej lokalizacji usług (z wykluczeniem funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową), jest uzasadnione. Usługi typu: kancelaria prawnicza, biuro rachunkowe lub gabinet lekarski, nie powinny być tu wykluczane. Wskaźniki parkingowe są odpowiednie dla obszaru dobrze obsługiwanego komunikacją zbiorową.

20.Z. K., M. K., G. K. wnieśli następujące uwagi do projektu planu:

1)odrzuć ustaleń projektu planu dla terenów nr 15 ZP i 16 KD-L 1/2 uzasadniając:

a)planowana trasa rowerowa na ul. Świętopełka, a w przyszłości ścieżka rowerowa, spowoduje zwiększenie niebezpieczeństwa w ruchu drogowym dla mieszkańców, gości i rowerzystów. Ulica jest nachylona od al. Zwycięstwa w kierunku morza, wybudowaną ścieżką rowerzyści będą rozwijać znaczne prędkości, a manewrujące samochody na wyjazdach z posesji i parkujące na chodnikach, będą stwarzały zagrożenie dla rowerzystów. Wyznaczona ścieżka rowerowa spowoduje utrudnienia w parkowaniu dla mieszkańców i gości. Samochody mieszkańców z jednej strony ulicy automatycznie przeniosą się na drugą stronę ulicy. Spowoduje to wiele niedomówień, kłótni i sporów;

b)planowany parking na terenie 15 ZP bezpośrednio uderza w mieszkańców Orłowa i Gdyni, zabierając im część terenu zielonego, a w przyszłości i rekreacyjnego (można zaplanować siłownię

na tym terenie) i narazi na uciążliwości wynikające z nasilenia ruchu samochodów. Budowa nowego parkingu na terenie zielonym będzie zachętą dla kierowców, by ci chętnie wjeżdżali do osiedla, generując dodatkowy ruch, hałas i potencjalne niebezpieczeństwo dla spacerujących pieszych. Ponadto poza okresem wakacyjnym pusty parking będzie wysypiskiem śmieci i parkingiem „dawców” części dla samochodów z pobliskiego warsztatu samochodowego, tak jak ma to miejsce na ul. Balladyny. Mieszkańcy musieli, już wielokrotnie, usuwać na własny koszt śmieci z tego terenu „bo poprzez powstałą dziurę w płocie zostały masowo zwiezione.” Apelują aby nie niszczyć terenów zielonych Gdyni i nie wycinać drzew pod zabetonowane parkingi;

2) zachowanie historycznego terenu po byłym Maximie (05 UT,UK/MW2) jako terenu zielonego z częścią gastronomiczną i z przeznaczeniem rekreacyjnym.

Mieszkańcy Orłowa, Gdyni jak i całej Polski spacerując po Promenadzie Królowej Marysienki narzekają na brak miejsca, gdzie można się schronić przed słońcem, deszczem i wiatrem. Teren powinien zostać zaaranżowany tak, aby korespondował z wypoczynkowym charakterem Orłowa i był wyposażony w pergole, altany i roślinność. Zorganizowanie na tym terenie oranżerii z częścią usług gastronomicznych, sprzedaży pamiątek o charakterze muzealnym podniosło by rangę Gdyni, a przybywający goście i mieszkańcy odnieśli by jeszcze większe zadowolenie z wizyty w tym miejscu.

Za takim rozwiązaniem przemawiają względy estetyczne (zabudowa deweloperska oszpeci to miejsce), geograficzne (wysoka zabudowa przesłoni zachody słońca doświetlające moło i plażę), społecznościowe (wzrośnie zadowolenie mieszkańców Gdyni i turystów oraz podniesie prestiż całego miasta). Dodatkowo należy się zastanowić czy zasadna jest sprzedaż terenu, co do którego są rozszczenia spadkobierców.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1 a) Usunięto z projektu planu ustalenie o przebiegu trasy rowerowej w ul. Świętopełka. Nie wykluczy to możliwości przejazdu tą ulicą rowerem po jezdni.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1 b) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 16 pkt 13.

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 11 a,b,c uzupełnionej o dodatkowe wyjaśnienia. Zgodnie z wyjaśnieniem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji UMG, nie jest prowadzone postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości odnośnie żadnej z działek położonych w granicach terenu 05 UT,UK/MW2.

21.A. M. D. wniosła następujące uwagi do projektu planu:

1) wpisanie na terenie 05 UT,UK/MW2 obowiązku zapewnienia ogólnodostępnego ciągu pieszego i trasy rowerowej łączącej ul. Orłowską z Plażową, co zmniejszy ruch rowerowy na wjeździe na promenadę; uwagę zilustrowano szkicem przedstawiającym orientacyjny przebieg ścieżki (między budynkami przy ul. Orłowskiej 15 i 17);

2) ograniczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej na terenie 05 UT,UK/MW2 w taki sposób, aby była możliwa wyłącznie w strefie A, a zakazana w strefie B, gdzie dopuszczone by były wyłącznie usługi turystyki i kultury;

3) zakazanie budowy parkingu na terenie 15 ZP; umożliwienie tu wyłącznie zieleni z możliwością budowy ścieżki rowerowej, chodnika i małej architektury. Ulice w okolicy nie są przystosowane do zwiększenia ruchu. Parking dla sceny letniej teatru winien być zlokalizowany na terenie zespołu dworsko-krajobrazowego. Ruch ulicami Świętopełka, Przebendowskich, Króla Jana III, Orłowskiej i sąsiednich powinien być ograniczony. Plan budowy parkingu w tym miejscu byłby tego zaprzeczeniem;

4) prosi o informację, dlaczego plan uniemożliwia odbudowę kultowego Maxima.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 2) Prezydent wyjaśnił, że postulowane w uwadze przeznaczenie stref jest zgodne z ustaleniami projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Obecny przebieg trasy rowerowej przez Promenadę Królowej Marysienki wzdłuż ciągu pieszego jest konfliktowy. W związku z tym, została zaprojektowana droga rowerowa w odsunięciu od ciągu pieszego, tuż poza terenem 14 ZP i dalej ul. Plażową.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 16 pkt 13.

Ad 4) Budynek dawnej restauracji Maxim nie przedstawia walorów architektonicznych a jego bliskie usytuowanie przy ul. Orłowskiej jest niekorzystne ze względu na przesłanianie wglądu

w kierunku morza oraz przesłanianie budynku Czerwonego Dworu objętego ochroną konserwatorską.

22.U. K. wniosła następujące uwagi do projektu planu:

1)do ustaleń dla strefy A na terenie 05 UT,UK/MW2, obejmującej m.in. działkę z zabytkowym budynkiem „Czerwonego Dworu” i z „domkiem rybaka” – wniosła o pozostawienie dotychczasowej funkcji UT,UK (w Orłowie brakuje restauracji, kawiarni, letnich ogródków gastronomicznych, miejsc, w których mieszkańcy dzielnicy oraz turyści mogą spędzić czas inaczej niż tylko plażując i spacerując) a w dalszej części działki o zmianę planowanej funkcji MW2 na MN1 (kameralne jednorodzinne budynki do wysokości maksymalnie II piętra, aby nie zdominować wielorodzinnym budownictwem mieszkaniowym unikatowej wysoczyzny przy moło);

2)do ustaleń dla strefy B na terenie 05 UT,UK/MW2, po dawnej restauracji Maxim przy ul. Orłowskiej (usługi turystyki i kultury lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna) – wniosła o włączenie całej strefy B do miejskiej zieleni parkowej; cała działka powinna stanowić teren ZP udostępniony lokalnej społeczności i turystom, którzy przyjeżdżają do Orłowa, aby odpocząć i nacieszyć się przyrodą. Zielen strefy B w całości powinna przylegać do ogródka jordanowskiego a w dalszej części do Promenady Królowej Marysieńki. Od lat 90. teren po restauracji Maxim w najpiękniejszym miejscu Orłowa, straszy i jest wielkim śmietnikiem. Podobnie jak „Czerwony Dwór” wpisany do rejestru zabytków, który stał się meliną - brak uporządkowania tego terenu stanowi niechlubną wizytówkę miasta i świadectwo małej skuteczności urzędników UM w Gdyni. Z kolei, po przeciwległej stronie ulicy „Riwiera Orłowska” swoją architekturą wątpliwej piękności nieodwracalnie oszpeciła teren przed mołem. Wyjątkowość walorów krajobrazowych tego terenu należy zachować za wszelką cenę. Drzewa i krzewy na tych działkach oczyszczają powietrze ze smogu i stanowią naturalne przewietrzenie tego terenu;

3)do ustaleń dla terenu nr 04 US,UT przy ul. Orłowskiej (usługi sportu i rekreacji, usługi turystyki np. hotel) – wniosła o pozostawienie, jak w dotychczasowym planie, zieleni urządzonej ZP wraz z usługami sportu i rekreacji US – teren ten stanowi naturalną barierę zieloną pochłaniającą spaliny uliczne, w tym także z przylegającego do niego parkingu oraz zasłania koszmarną zabudowę „Riwieri Orłowskiej” a planowane nowe parametry zabudowy usług turystyczno-hotelowych zwiększają obciążenie środowiska. Wg p. Karzyńskiego „w strefie wyłączonej z zabudowy mogą być zrealizowane usługi sportu i rekreacji oraz turystyki, z których będą mogli korzystać mieszkańcy mając tym samym dostęp do strefy przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni” – to nie jest prawda, ponieważ obiekt hotelowy będzie zapewne ogrodzony płotem jak wszelka zabudowa tego typu co spowoduje, że strefa wyłączona z planowanej zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej nie będzie ogólnodostępna, podobnie jak korty tenisowe przy Willi Marysieńka czy taras widokowy w Sea Tower (pierwotnie wg zapewnień miasta taras i korty miały być ogólnodostępne).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 11 a,b,c, z wyjaśnieniem, że dawny pensjonat „Czerwony Dwór” jest położony w strefie B.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 10 uzupełnionej o dodatkowe wyjaśnienia. Realizacja usługi sportu lub turystyki nie wykluczy dostępu mieszkańców do terenów zieleni przy rzece Kaczej. Wzdłuż rzeki, na długim odcinku, znajdują się tereny przeznaczone na zielen ogólnodostępną.

23.T. K., R. D., J. K., A. D., I. Ł., T. Ł., R. B., W. K., G. K., I. K., J. K., R. Ż., K. Ż., K. J., A. Z., A. S., B. S., A. S., Z. S., D. G., P. W. wniosli następujące uwagi do projektu planu:

1)wyrazili sprzeciw wobec przewidzianej w projekcie planu trasy rowerowej planowanej w drodze publicznej lokalnej – w przekroju ul. Świętopełka (16 KD-L 1/2), z uwagi na bezpieczeństwo ruchu drogowego. Na ul. Świętopełka jest duże nasilenie ruchu drogowego a latem bardzo duże. Ul. Świętopełka od al. Zwycięstwa w dół, niemal do połowy jest ulicą o dużym stopniu nachylenia co powoduje, że rowerzyści rozpędzają się i niekiedy poruszają się z większą prędkością niż samochody.

Ruch jest dwukierunkowy i po obydwu stronach drogi parkowane są samochody. Zdecydowana większość budynków jednorodzinnych posiada podziemne garaże pod budynkami o stromych wyjazdach/wjazdach. Oprócz tego często piesi poruszają się środkiem jezdni. Wydzielenie trasy rowerowej zwiększy ruch rowerów i tym samym niebezpieczeństwo w ruchu drogowym. Zaproponowali w zamian korzystne dla wszystkich rozwiązanie w postaci budowy ścieżki rowerowej odchodzącej od istniejącej ścieżki rowerowej wzdłuż Alei Zwycięstwa, na początku

równoległe do ul. Świętopełka a następnie przez część zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki, od południa wzdłuż Potoku Kolibkowskiego – łącząc się z istniejącą już ścieżką rowerową i dając możliwości skrętu dołem w stronę Sopotu, bądź do kładki/mostku z możliwością przekraczania Potoku Kolibkowskiego. Takie poprowadzenie ścieżki rowerowej stworzy dla wielu osób możliwość poznawania i podziwiania walorów zabytkowego zespołu dworsko-krajobrazowego. Brak wyznaczenia trasy rowerowej ulicą Świętopełka nie stoi w sprzeczności w korzystaniu z ulicy przez rowerzystów, zwłaszcza, iż naturalnym jest, że mieszkańcy ulicy Świętopełka i ulic sąsiednich też w różnym stopniu jeżdżą rowerami;

2) od wjazdu w ul. Świętopełka z al. Zwycięstwa po prawej stronie można wykonać parking lub zatokę parkingową w stronę pierwszych budynków (zabytkowego młyna). W znacznym stopniu ułatwiłoby to ruch pojazdów, pieszych i bezpieczeństwo, gdyż blisko jest hurtownia win, pracownia projektowa, komornik i zakłady usługowe, co powoduje zwiększoną liczbę parkujących pojazdów. Poza tym parkują kierowcy przyjeżdżający na spacer, na festyny organizowane w Parku Kolibkowskim, również na plażę czy do teatru, jeśli nie mają możliwości stanąć bliżej;

3) bardzo rozsądnym, pomocnym i w pełni uzasadnionym jest ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wykonania parkingu przy ul. Świętopełka za numerem domu od 27 w dół po prawej stronie tj. na terenie 15 ZP. Na tym odcinku ulicy jest bardzo duże nasilenie parkujących pojazdów z uwagi na parkowanie przez spacerowiczów (gdyż jest blisko do morza), mieszkańców, a latem plażowiczów i osoby przyjeżdżające do Teatru Letniego na plaży. Na pozostałym terenie 15 ZP zasadne jest wykonanie oświetlenia i ustawienie ławek oraz oddzielenie oznakowaniem trasy rowerowej od ścieżki dla pieszych na mostku/kładce;

4) uważają, że teren po dawnym lokalu „Maxim” (teren 05 UT, UK/MW2) powinien być sprzedany z przeznaczeniem na ładny lokal o zbliżonej działalności z możliwością działalności hotelowej, tak aby mógł służyć zarówno mieszkańcom Trójmiasta, jak i osobom przyjezdnym. Ten teren nie powinien być wykorzystany pod zabudowę deweloperską typu – mieszkania oraz apartamenty. Nie powinien również być przekazany wyłącznie pod zieleń.

Terenów zielonych jest dużo w Orłowie i trzeba tylko odpowiednio o nie dbać i wykorzystywać, dla przykładu duże tereny za Potokiem Kolibkowskim w stronę Sopotu, po drugiej stronie Alei Zwycięstwa w okolicach Spółdzielni Inwalidów i inne. Plac zabaw dla dzieci jeśli jest za mały, to można powiększyć go w stronę pomnika Gen. Orlicz Dreszera lub po drugiej stronie ul. Orłowskiej w stronę rzeki Kaczej.

Przeznaczenie tak cennego i drogiego terenu wartości ok. 25 mln zł, jako publicznego, wyłącznie pod zieleń i dalsze miejsce zabaw dla dzieci byłoby zwykłą niegospodarnością. Jest wiele potrzeb w dzielnicy: drogi, chodniki ścieżki, oświetlenie, miejsca rekreacji i zabaw. Rezygnacja z dwudziestu kilku milionów pochodzących ze sprzedaży działki, niewątpliwie byłaby niegospodarnością. Organy kontroli finansowej z pewnością mogłyby postawić zarzut niegospodarności, biorąc pod uwagę chociażby Rozdział VII Konstytucji RP art. 167 ust. 2 i 3 oraz ustawę o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

W części nadmorskiej Gdyni Orłowo, oprócz przepelnionej „Tawerny” brak jest jakiegokolwiek lokalu, gdzie można byłoby zjeść dobry obiad czy kolację, posiedzieć przy miłej muzyce z kimś bliskim czy znajomym. Zlikwidowano Skorpion, Maxima, Lido i inne lokale, próbując zrobić z Orłowa przysłowiowy zaścianek. A przecież nie można na dawny lokal Maxim patrzeć tylko krytycznie, bo przecież przed laty w Maximie wypadało bywać. Dlatego miejsce to powinno służyć ogółowi społeczeństwa lokalnego i nie tylko. Ww. uwagi, których rozpatrzenie nie mieści się w kompetencjach Biura Planowania Przestrzennego proszą przekazać właściwym wydziałom Urzędu Miasta w Gdyni.

Proszą o udzielenie odpowiedzi na ww. adres – T. K.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1) Usunięto z projektu planu ustalenie o przebiegu trasy rowerowej w ul. Świętopełka. Nie wykluczy to możliwości przejazdu tą ulicą rowerem po jezdni.

Ad 3) Prezydent wyjaśnił, że projekt planu ustala na terenie 15 ZP lokalizację parkingu i umożliwia postulowane zagospodarowanie terenu.

Ad 4) Prezydent wyjaśnił, że teren po dawnym lokalu „Maxim” leży w strefie B na terenie 05 UT, UK/MW2, dla której projekt planu przewiduje wnioskowane w uwadze przeznaczenie i wyklucza zabudowę mieszkaniową.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Proponowana lokalizacja parkingu – „od wjazdu w ul. Świętopełka z al. Zwycięstwa po prawej stronie”, leży poza granicami sporządzanego projektu planu – na obszarze mpzp rejonu al. Zwycięstwa i ul. Świętopełka (uchwała nr XLV/1021/10 RMG z dn. 25.08.2010 r.). Ww. plan ustala na wskazanym terenie lokalizację zbiornika retencyjnego – możliwość powiększenia istniejącego stawu, natomiast umożliwia realizację parkingu przy al. Zwycięstwa w niewielkiej odległości od ul. Świętopełka. Plan ten ustala poszerzenie ul. Świętopełka, do szerokości ok. 10 - 11 m.

24. **J. P.** wniosła następujące uwagi do projektu planu:

1) nie wytyczać trasy rowerowej na ul. Świętopełka (16 KD-L 1/2) – wyjeżdżający z garaży, przy ograniczonej widoczności stanowią zagrożenie dla rowerzystów; dodatkowo trasa/ścieżka rowerowa jest wytyczona niedaleko, przez Kolibki i park;

2) nie budować parkingu na terenie 15 ZP (ul. Świętopełka) – dojazd do parkingu byłby przez ul. Świętopełka, która jest wąska, zwiększenie natężenia ruchu byłoby ze szkodą dla mieszkańców; dodatkowo wiąże się ze zniszczeniem części terenów zielonych;

3) nie zwiększać intensywności zabudowy na terenach nr 01 MW1,U; 02 MW1,U; 03 MW1,MP – przy większej liczbie mieszkańców wzrasta liczba samochodów, natomiast dróg nie przybywa;

4) na terenie nr 05 UT,UK/MW2 przyłączyć strefę B do terenów zielonych, a strefę A przeznaczyć na zabudowę mieszkaniową do dwóch kondygnacji – zabudowa całej działki (strefy A i B) w proponowanej wysokości zacięni plac zabaw i część Promenady Królowej Marysieńki i to w czasie, kiedy jest tam najwięcej spacerowiczów z dziećmi; zmniejszy to atrakcyjność mola w Orłowie, które jest przecież jedną z wizytówek Gdyni;

5) przeznaczyć część terenu nr 04 US,UT na parking, który jest w tym miejscu bardzo potrzebny.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1) Usunięto z projektu planu ustalenie o przebiegu trasy rowerowej w ul. Świętopełka. Nie wykluczy to możliwości przejazdu tą ulicą rowerem po jezdni.

Ad 3) Prezydent wyjaśnił, że na terenie 03 MW1,MP projekt planu nie zwiększa intensywności zabudowy względem obowiązującego planu.

Ad 4) Doprecyzowano głębokość wymaganego wycofania trzeciej kondygnacji w stosunku do pozostałej części budynku ustalając ją jako nie mniejszą niż 2 m (od strony terenu 14 ZP i od ul. Orłowskiej). W związku z tym, zacięni będzie podobne jak w przypadku zabudowy o wysokości 2 kondygnacji, a zabudowa nie spowoduje większego zacięni placu zabaw i parku niż istniejąca zieleń na terenach 05 UT,UK/MW2 i 14 ZP (w tym pomnik przyrody) i na skarpie na skraju tego terenu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 16 pkt 13.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 7 b, 8 b.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 11 a,b,c.

Ad 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 10.

25. **U. P.** wniosła następujące uwagi i zastrzeżenia do projektu planu:

1) zakwestionowała brak w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych – obecny zakres projektu planu nie jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587 ze zm.); w związku z tym wniosła o dodanie brakującego elementu w projekcie planu;

2) zarzuciła brak zgodności wskaźników parkingowych przyjętych w §10 ust. 1 pkt 3 lit. b dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (Uchwała nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r.), wnosząc o ich dostosowanie do wymogów Studium;

3) wymóg zawarty w §10 ust. 1 pkt 3 lit. b projektu planu, dotyczący wskaźników parkingowych do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów w odniesieniu do budynków mieszkalnych wielorodzinnych jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, gdyż nie uwzględnia obowiązku udostępnienia min. 10% miejsc postojowych jako ogólnodostępnych; zgodnie ze Studium „miejsca ogólnodostępne w zabudowie wielorodzinnej powinny być realizowane na zewnątrz budynków”;

4)zakres wyłożonego projektu planu zagospodarowania przestrzennego jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, ze względu na brak ustaleń dotyczących zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych; obszar projektu planu obejmuje działki położone w szczególnie eksponowanej i istotnej dla wizerunku miasta lokalizacji – wniosła o dodanie brakującego elementu w projekcie planu;

5)wyłożony projekt planu nie jest zgodny z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), gdyż nie zawiera poprawnie ustalonego wskaźnika intensywności zabudowy; zgodnie z treścią art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; wyłożony projekt planu posługuje się, w kartach terenu o numerach od 1 do 12, autorskim, niezrozumiałym i nieczytelnym wskaźnikiem, jednocześnie brak jest w projekcie planu definicji wskaźnika intensywności zabudowy; ze względu na brak określenia prawidłowej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, wnosząca uwagę zakwestionowała przydatność tego planu na etapie wyłożenia i wniosła o jego dostosowanie do wymogów prawa oraz o ponowne wyłożenie;

6)do terenu nr 01 MW1,U wniosła o obniżenie wysokości zabudowy „do 18 m i 5 kondygnacji” i nadanie im właściwych oznaczeń; Uwagę uzasadniła w poniższy sposób: Wymóg zawarty w projekcie planu dotyczący wysokości zabudowy jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni i dotychczasową polityką Prezydenta oraz Rady Miasta Gdyni, gdyż nie uwzględnia maksymalnego dopuszczalnego poziomu wysokości zabudowy do 5 kondygnacji i 18,0 m wskazanego na stronie 68 Studium w rozdziale XIII ust. 2 oraz charakterystycznych wysokości dla zabudowy Orłowa. Nowe obiekty, stanowiące uzupełnienie obecnego, również historycznego układu, winny nawiązywać skalą i charakterem przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego Orłowa, w szczególności jego nadmorskiej części. Tymczasem forsowana w projekcie planu wysokość zabudowy jest porównywalna do najwyższych możliwych w Gdyni, charakterystycznych dla zabudowy w strefie śródmiejskiej. Zgodnie z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon budynku d. Banku Polskiego (Uchwała nr XLIII/1225/18 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 maja 2018 r.), w ścisłym Śródmieściu Gdyni dopuszczono możliwość wznoszenia budynku o wysokości do 26 m od poziomu ul. 10 Lutego. Zwróciła uwagę na fakt, że wówczas przeznaczenie terenu zostało oznaczone jako MW3. W przypadku projektu planu, mimo tej samej wysokości jest to MW1.

7)do terenu nr 02 MW1,U wniosła o obniżenie wysokości zabudowy „do 18 m i 5 kondygnacji” i nadanie im właściwych oznaczeń; argumenty potwierdzające zasadność wprowadzenia zmian do projektu planu – zgodnie z uzasadnieniem do karty terenu nr 01 MW1,U (pkt 6);

8)wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w karcie terenu nr 02 MW1,U jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, gdyż został on określony za wysoko – o wartości 1,3, choć jego wartość referencyjna wskazana w tabeli na stronie 68 rozdz. XIII. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, ust. 2, wynosi 1,2; ze względu na brak określenia prawidłowej wysokości i terminu intensywność zabudowy, wnosząca uwagę zakwestionowała przydatność na etapie wyłożenia obecnej wersji projektu planu i wniosła o jego dostosowanie do przepisów prawa i ewentualne ponowne wyłożenie;

9)do terenu nr 03 MW1,MP wniosła o obniżenie wysokości zabudowy „do 18 m i 5 kondygnacji” i nadania im właściwych oznaczeń; argumenty potwierdzające zasadność wprowadzenia zmian do projektu planu są zgodne z uzasadnieniem do karty terenu nr 01 MW1,U (pkt 6);

10)do terenu nr 04 US,UT wniosła o obniżenie wysokości zabudowy „do 18 m i 5 kondygnacji”; argumenty potwierdzające zasadność wprowadzenia zmian do projektu planu są zgodne z uzasadnieniem do karty terenu nr 01 MW1,U (pkt 6);

11)do terenu nr 05 UT,UK/MW2 wniosła o obniżenie wysokości zabudowy „do 18 m i 5 kondygnacji”;

argumenty potwierdzające zasadność wprowadzenia zmian do projektu planu są zgodne z uzasadnieniem do karty terenu nr 01 MW1,U (pkt 6);

12) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w karcie terenu nr 05 UT,UK/MW2 jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, gdyż został on określony za wysoko o wartości 1,5 choć jego wartość referencyjna wskazana w tabeli na stronie 68 rozdz. XIII. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, ust. 2, wynosi 1,2;

ze względu na brak określenia prawidłowej wysokości i terminu intensywność zabudowy, wnosząca uwagę zakwestionowała przydatność na etapie wyłożenia obecnej wersji projektu planu i wniosła o jego dostosowanie do przepisów prawa i ewentualne ponowne wyłożenie;

13) przeznaczenie terenu (działka nr 2454) oznaczone symbolem MW2 w strefie A, w karcie terenu nr 05 UT,UK/MW2, jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, gdyż strefa A znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego w podstrefie 2 (przymorskiej), obejmującej pas terenu o szerokości 200 m od brzegu morskiego, dla której zgodnie z Kierunkami Polityki Przestrzennej Studium (str. 64, rozdz. XI. Polityki sektorowe, pkt 6. Zieleń i wypoczynek) zaleca się lokalizację obiektów turystycznych, podporządkowanie funkcji mieszkaniowej szansom realizacji obiektów obsługi turystyki i rekreacji, ograniczenie funkcji mieszkaniowej;

dopuszczenie przeznaczenia działki nr 2454, położonej w najbardziej odległym punkcie ok. 170 m od brzegu morskiego, pod zabudowę mieszkaniową, w szczególności wielorodzinną, w pasie terenu o szerokości 200 m od brzegu morskiego stoi w sprzeczności z dopuszczonymi kierunkami zmian w Studium;

14) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w karcie terenów nr 06-07 UT,MN1,MW1 jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, gdyż został on określony za wysoko o wartości 1,3, choć jego wartość referencyjna wskazana w tabeli na stronie 68 rozdz. XIII. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, ust. 2, wynosi 1,2;

ze względu na brak określenia prawidłowej wysokości i terminu intensywność zabudowy, wnosząca uwagę zakwestionowała przydatność na etapie wyłożenia obecnej wersji projektu planu i wniosła o jego dostosowanie do przepisów prawa i ewentualne ponowne wyłożenie;

15) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem MN1 oraz MW1 dla kart terenów nr 06-08 UT,MN1,MW1 jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, gdyż tereny te znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego w podstrefie 2 (przymorskiej), obejmującej pas terenu o szerokości 200 m od brzegu morskiego, dla której zgodnie z Kierunkami Polityki Przestrzennej Studium (str. 64, rozdz. XI. Polityki sektorowe, pkt 6. Zieleń i wypoczynek) zaleca się lokalizację obiektów turystycznych, podporządkowanie funkcji mieszkaniowej szansom realizacji obiektów obsługi turystyki i rekreacji, ograniczenie funkcji mieszkaniowej;

dopuszczenie przeznaczenia ww. terenów, pod zabudowę mieszkaniową, w szczególności wielorodzinną, w pasie terenu o szerokości 200 m od brzegu morskiego stoi w sprzeczności z dopuszczonymi kierunkami zmian w Studium;

16) do terenu nr 08 UT,MN1,MW1 wniosła o obniżenie wysokości zabudowy „do 18 m i 5 kondygnacji”;

argumenty potwierdzające zasadność wprowadzenia zmian do projektu planu są zgodne z uzasadnieniem do karty terenu nr 01 MW1,U (pkt 6);

17) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w karcie terenu nr 08 UT,MN1,MW1 jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, gdyż został on określony za wysoko o wartości 1,3 choć jego wartość referencyjna wskazana w tabeli na stronie 68 rozdz. XIII. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, ust. 2, wynosi 1,2;

ze względu na brak określenia prawidłowej wysokości i terminu intensywność zabudowy, wnosząca uwagę zakwestionowała przydatność na etapie wyłożenia obecnej wersji projektu planu i wniosła o jego dostosowanie do przepisów prawa i ewentualne ponowne wyłożenie;

18) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w karcie terenu nr 12 UT,MW2 jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, gdyż został on określony za wysoko o wartości 1,3 choć jego wartość referencyjna wskazana w tabeli na stronie

68 rozdz. XIII. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, ust. 2, wynosi 1,2;

ze względu na brak określenia prawidłowej wysokości i terminu intensywność zabudowy, wnosząca uwagę zakwestionowała przydatność na etapie wyłożenia obecnej wersji projektu planu i wniosła o jego dostosowanie do przepisów prawa i ewentualne ponowne wyłożenie.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 4) W związku z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, w myśl art. 37a ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miasta Gdyni uchwałą nr XIII/257/15 z dnia 28 października 2015 r. przystąpiła do przygotowania projektu uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Powyższa uchwała będzie stanowić akt prawa miejscowego, co oznacza że w momencie jej wejścia w życie, zestaw opracowanych w niej regulacji, będzie stanowić prawo powszechnie obowiązujące na terenie Gdyni. Równocześnie zapisy porządkujące przedmiotowe zagadnienie w obowiązujących i uchwalonych do tego czasu planach miejscowych, przestaną obowiązywać. W obecnych, zmienionych przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, brak jest podstaw do ustalenia zasad dotyczących sytuowania tablic lub urządzeń reklamowych.

Ad 2) Studium Gdyni wskazuje wyjściowe wskaźniki i kierunki, których doprecyzowanie następuje w planie miejscowym. Studium dopuszcza odstępstwa od podanych wskaźników parkingowych w przypadkach uzasadnionych lokalnymi uwarunkowaniami – wynikającymi z sytuacji parkingowej w sąsiedztwie planowanych inwestycji. W projekcie planu dla budynków wielorodzinnych ustalono wskaźnik – *min. 1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej większej niż 75 m²*. Projekt planu ustala dla terenów 01 MW1,U, 03 MW1,MP, 06 UT,MN1,MW1 – 08 MN1,MW1 zabudowę wielorodzinną w budynkach zawierających do 4 mieszkań. Przykładowa analiza wskaźników parkingowych wykazuje, że wymagania parkingowe projektu planu dla budynków wielorodzinnych zawierających do 4 mieszkań są tożsame lub bardziej rygorystyczne niż przewiduje to Studium Gdyni. Na terenie 01 MW1,U, projekt planu dopuszcza realizację budynków składających się z odrębnych segmentów, zawierających do 4 lokali każdy, usytuowanych na wspólnej hali garażowej (całkowicie zagłębionej poniżej poziomu terenu). Taka zabudowa pozwala na ograniczenie liczby wjazdów do parkingu podziemnego, a jednocześnie odpowiada formie zabudowy w małych domach mieszkalnych. W związku z tym, każdy budynek składający się z kilku segmentów zawierających do 4 lokali każdy, z punktu widzenia wymogów parkingowych zapisanych w Studium to odpowiednik budynku wielorodzinnego zawierającego powyżej 4 mieszkań. Jednocześnie należy założyć, że część mieszkań zostanie zrealizowana jako mieszkania o powierzchni większej niż 75 m² i dla nich będzie miał zastosowanie wskaźnik parkingowy – *min. 2 stanowiska na 1 mieszkanie*, co podniesie wartość uśrednionego wskaźnika na tym terenie. Na terenie 03 MW1,MP istnieje możliwość wydzielenia jednej niezabudowanej dotąd działki budowlanej i realizacji na niej budynku zawierającego do 4 mieszkań. Przy minimalnej pow. działki – 900 m², powierzchnia użytkowa zabudowy wyniesie ok. 400 m² i można będzie tu wybudować jeden budynek z 4 mieszkaniami o średniej powierzchni każdego z nich – ok. 100 m², co wymaga zastosowania dla wszystkich mieszkań wskaźnika – *nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie*. Przy założeniu, że połowa mieszkań będzie miała powierzchnię mniejszą niż 75 m² (wskaźnik *min. 1,2 stanowiska na mieszkanie*), wówczas wartość uśrednionego wskaźnika dla zabudowy wyniesie 1,6 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie. Na pozostałych terenach uwarunkowania są podobne do przedstawionych powyżej.

Ad 3) Wymóg udostępnienia *min. 10% miejsc postojowych jako ogólnodostępnych* – na zewnątrz budynku – miał na celu zagwarantowanie miejsc dla osób odwiedzających mieszkańców. Miejsca te nie były dedykowane dla osób postronnych. W praktyce wymóg okazał się trudny do wyegzekwowania, ponieważ dostęp do terenu zabudowy i tak kontrolowany jest przez właściciela terenu – niezależnie od opisu miejsc w projekcie budowlanym (zmiana dostępności miejsc postojowych nie podlega przepisom Prawa budowlanego – nie wymaga zgłoszenia ani pozwolenia na budowę).

Ad 5) W kartach terenów nr 01 - 12 wskaźnik intensywności zabudowy „do ...” określa jednoznacznie minimalną (0) i maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy (wartość

po słowie „do ...”). Pojęcie intensywności zabudowy zostało określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2 pkt 6), w związku z tym, w orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalił się pogląd, że brak jest podstaw do definiowania pojęcia intensywności zabudowy w planie miejscowym.

Ad 6, 7, 9, 10, 11, 16) Postulat obniżenia wysokości zabudowy „do 18 m i do 5 kondygnacji” nie znajduje uzasadnienia. Na wszystkich terenach projekt planu ustala wysokość niższą od proponowanej w uwadze. Ustalenie wnioskowanej wysokości naruszałoby historyczne wartości nadmorskiej części dzielnicy Orłowa.

Ad 8, 12, 14, 17, 18) Podawane w Studium wskaźniki urbanistyczne i standardy służą do badania chłonności terenów i opracowywania wytycznych programowo-przestrzennych w różnych rejonach miasta. Wskaźniki i standardy te są podstawą do programowania i projektowania elementów infrastruktury transportowej, inżynierskiej oraz infrastruktury społecznej. Wskaźniki intensywności zabudowy brutto i wysokości zabudowy w Studium zostały uśrednione dla poszczególnych obszarów i są uszczegóławiane na podstawie analiz urbanistycznych, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej – w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu ustalone zostały dwie wartości dla intensywności zabudowy. Wartość wyższa dotyczy wszystkich kondygnacji budynku – nadziemnych i podziemnych. Z kolei wartość niższa określana jest dla kondygnacji nadziemnych (które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle). Wielkości wskaźnika intensywności zabudowy brutto określone w rozdziale XIII ust. 2 Studium odnoszą się do kondygnacji nadziemnych.

Ad 13) Podstawowe przeznaczenie terenu 05 UT,UK/MW2 w strefie A to usługi turystyki i usługi kultury, których lokalizacja wymagana jest przynajmniej od str. ul. Orłowskiej. Zalecenie w Studium Gdyni lokalizacji obiektów turystycznych nie oznacza całkowitego wykluczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej. Założenie realizacji obiektów obsługi turystyki i rekreacji, oraz ograniczenie funkcji mieszkaniowej jest realizowane w projekcie planu poprzez ustalenie na wielu terenach (w planie obowiązującym i w projekcie planu) wyłącznie usług turystyki.

Ad 15) Zgodnie z rozstrzygnięciem niniejszej uwagi pkt 13 uzupełnionej o dodatkowe wyjaśnienia. Tereny 06-08 UT,MN1,MW1 to tereny zabudowane (z wyjątkiem jednej działki). 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. W projekcie planu zakłada się utrzymanie istniejącej bazy turystycznej i jej poszerzenie m.in. poprzez przeznaczenie terenów pod usługi turystyki, w tym na terenach własności gminy - 04 US,UT, 05 UT,UK/MW2. Ustalenia planistyczne dla terenów położonych poza granicami sporządzanego projektu planu, również przewidują usługi turystyki, np. w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług na terenach oznaczonych w planie obowiązującym: 073 ZPL, 074 ZPL i na innych terenach w rejonach ul. Zacisznej i północnego odcinka ul. Orłowskiej.

26.**U. G.** wniosła uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 25.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 25.

27.**M. K.** wniosł uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 25.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 25.

28.**L. S.** wniosła uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 25.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 25.

29.**D. M.-L.** wniosła następujące uwagi do projektu planu:

1)do terenu nr 05 UT,UK/MW2:

a)zapisy dotyczące terenu 05 UT,UK/MW2 powinny zostać podzielone na dwie części: część zachodnią o numerze 05 A i część wschodnią o numerze 05B, z ich rozgraniczeniem wzdłuż linii przebiegającej pomiędzy dwoma chronionymi budynkami, a więc Czerwonym Dworem i budynkiem mieszkalnym przy ul. Orłowskiej 17, równolegle do zachodniej granicy terenu 05A;

b)dla terenu 05 A zapis przeznaczenia należy utrzymać jako UT,UK/MW2, jednakże wschodnia granica dopuszczalnej linii zabudowy nie może przekraczać granicy tego terenu (tj. nie może wkraczać na teren 05 B). Układ pozostałych dopuszczalnych linii zabudowy terenu 05A powinien pozostać bez zmian;

c) dla terenu 05 B przeznaczenie terenu powinno być UT,UK/ZP;

Uzasadnienie:

Na zachodniej części terenu (05 A) usługi turystyki lub usługi kultury powinny być związane z chronionym domkiem rybackim przy ul. Orłowskiej 17, a usługi turystyki powinny znajdować się w parterach budynków mieszkalnych.

Wschodnia część terenu (05 B) powinna zostać przeznaczona na zieleni parkową jako przedłużenie i poszerzenie ciągu parkowego Promenady Królowej Marysienki. Znajdujący się w jej obrębie Czerwony Dwór powinien zostać przeznaczony na funkcje muzealno - gastronomiczne. Inna forma trwałej zabudowy powinna tu zostać wykluczona. Za dopuszczalne można przyjąć budowę jednokondygnacyjnego obiektu gastronomicznego o przeszklonych ścianach, który nie spowoduje przesłonięcia światła słonecznego od strony zachodniej na Promenadę Marysienki. Pożądane natomiast jest na tym terenie urządzenie sezonowego ogródka kawiarnianego, przylegającego od strony południowo-wschodniej do Czerwonego Dworu, gdyż pierwotnie obiekt ten miał od tej strony ogrodową werandę;

2) teren nr 08 UT,MN1,MW1 – należy przywrócić dla tego terenu, a więc terenu oznaczonego w obecnie obowiązującym planie (1503) numerem 024, zapis przeznaczenia w brzmieniu: „UT/MN1,MW1”. Usługi turystyki wymagane są przynajmniej w parterach, lub na min. 40% powierzchni całkowitej budynków”;

Uzasadnienie:

Proponowana obecnie zmiana zapisu przeznaczenia terenu (UT,MN1,MW1), z której po UT zniknął ukośnik, a pojawił się przecinek oraz znikła uwaga o wymagalności usług turystyki, pozwala w praktyce na przeznaczenie w całości powstających tu budynków na funkcję mieszkaniową. Na tym obszarze, tak ważnym dla nadmorskiej przestrzeni publicznej, partery budynków bezwzględnie powinny mieć usługi turystyki – co zresztą bardzo słusznie ustalał obowiązujący plan miejscowy. Zupełnie nieuzasadnione, a wręcz społecznie szkodliwe jest pozbawianie na wniosek inwestora społeczności gdyńskiej możliwości korzystania z unikalnych walorów turystycznych tego terenu i dopuszczenie w planie żeby UT nie była już wymagana. Zmiana planu w proponowany sposób właśnie dla tej karty terenu ma w ocenie zgłaszającej niniejsze uwagi wyłącznie zalegalizowanie niezgodnego z dotychczas obowiązującym mpzp stanu faktycznego dla 3 budynków wybudowanych na końcu ulicy Przebendowskich od strony północnej (vis a vis Białego Dworu) i takie działanie Organu samorządu terytorialnego stanowi nadużycie prawa;

3) teren nr 16 KD-L 1/2 – należy zrezygnować z planowanej ścieżki rowerowej na wąskiej ulicy Świętopełka, skoro w pobliżu istnieje wybudowana znacznym nakładem środków publicznych trasa rowerowa na terenie Parku Kolibkowskiego. Kolejna trasa/ścieżka rowerowa stanowić będzie nieuzasadniony wydatek środków publicznych zarówno na projekt jak i wykonanie;

4) teren nr 15 ZP – utworzenie na wypłaszczonej terenie „zielonego” parkingu uznać należy za uzasadnione w szczególności dla osób niepełnosprawnych i tym użytkownikom przede wszystkim powinien być dedykowany ten parking; zwłaszcza, że Gdynia chlubi się opinią miasta „bez barier”. Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1 a) Prezydent wyjaśnił, że projekt planu dzieli teren 05 UT,UK/MW2 na dwie strefy i rozgranicza je zgodnie z postulowanym podziałem.

Ad 1 b) W wyniku uzgadniania projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków po rozpatrzeniu uwag wniesionych do projektu planu, na terenie 05 UT,UK/MW2 skorygowano przebieg granic historycznych podziałów parcelacyjnych na podstawie planu zabudowy i parcelacji Orłowa z 1931 r., uwzględniając zakaz przekraczania ich nową zabudową – dodatkowo wzdłuż tych granic poprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy, co zapewnia, że zabudowa na terenie 05 UT,UK/MW2 nie przekroczy granicy pomiędzy strefą A i strefą B.

Ad 1 c) Doprecyzowano głębokość wycofania trzeciej kondygnacji w stosunku do pozostałej części budynku ustalając ją jako nie mniejszą niż 2 m.

Ad 3) Usunięto z projektu planu ustalenie o przebiegu trasy rowerowej w ul. Świętopełka. Nie wykluczy to możliwości przejazdu tą ulicą rowerem po jezdni.

Ad 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 13.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1 c) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 11 a,b,c.

Ad 2) Na terenach prywatnych wymuszanie usług turystyki nie jest zasadne, zwłaszcza, że obecny charakter otoczenia parku przy Promenadzie Królowej Marysienki, bez gwarnych usług (szczególnie gastronomii), pozwala na spokojne korzystanie z tej przestrzeni publicznej.

W projekcie planu zakłada się utrzymanie istniejącej bazy turystycznej i jej poszerzenie m.in. poprzez przeznaczenie terenów pod usługi turystyki, w tym na terenach własności gminy – 04 US,UT, 05 UT,UK/MW2. Ustalenia planistyczne dla terenów położonych poza granicami przedmiotowego 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.

30. **A. S., M. C.-S.** wnieśli następujące uwagi do projektu planu:

1)w przedstawionym projekcie nie przewidziano zachowania koniecznych terenów wspólnego użytkowania, wolnych od zabudowy, pozostawiając ogólnodostępnym jedynie wąski pas nadmorski z Bulwarem Marysienki. W szczególności, nie przewidziano postulowanego wcześniej przez mieszkańców terenu na ćwiczenia fizyczne. Nie znając tytułów własności poszczególnych działek trudno jest precyzować, co i gdzie ewentualnie można budować, tym niemniej obszar wzdłuż rzeki Kaczej generalnie powinien pozostać wolny od zabudowy;

2)powyższa uwaga odnosi się w szczególności do terenu zlokalizowanego pomiędzy rzeką Kaczą a ulicą Orłowską (od parkingu w stronę morza, oznaczonego na mapie jako 04 US,UT). Nie kwestionując przeznaczenia tego terenu na usługi sportowe i turystyczne, stwierdzili, że jest to pojęcie bardzo ogólnikowe, dopuszczające np. lokalizację w tym miejscu hotelu, co zresztą przedstawiony projekt wyraźnie sugeruje. Uważają, że takie wykorzystanie tego obszaru jest niedopuszczalne. Nie chcą określać konkretnej przydatności tego terenu, np. do stworzenia ścieżki zdrowia, jednak teren ten, zdaniem wnoszących uwagę, nadaje się do wykorzystania na cele sportowe i kulturalne, służące mieszkańcom całej Gdyni. Zwrócili uwagę, że znajduje się tu jedyny dostęp do prawego brzegu rzeki, który absolutnie nie może zostać zlikwidowany. Nie jest jasne wykorzystanie terenu nadmorskiego na południe od ul. Przebendowskich (na mapie określonych jako 11 i 12), gdzie jak się wydaje, na tych parcelach jest już wszystko, co może na nich być;

3)sprzeciw budzi plan utworzenia „parkingu leśnego” przy ulicy Świętopełka (oznaczenie na mapie 15 ZP). Stwierdzili, że celowe jest utworzenie w tym miejscu, ale tylko wzdłuż ulicy, miejsc postojowych wyłącznie dla osób niepełnosprawnych. Kilkupiętrowy, nie w pełni wykorzystany parking znajduje się przy Alei Zwycięstwa w kompleksie handlowym „Klif” i należy pamiętać, że celowość budowy tego obiektu uzasadniano m.in. potrzebą stworzenia takiego parkingu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2) Sporządzany projekt planu ustala tereny zieleni urządzonej położone w atrakcyjnych terenach: w pobliżu rzeki Kaczej (teren 13 ZP) oraz nad Potokiem Kolibkowskim (teren 15 ZP). Projekt ten powiększa powierzchnię parku przy Promenadzie Królowej Marysienki (położonego poza granicami projektu) o teren 14 ZP do łącznej powierzchni 2,64 ha, likwidując przewężenie parku w rejonie placu zabaw. Projekt planu obejmuje jedynie niewielką część obszaru mpzp części nadmorskiej dzielnicy Orłowo (uchwała nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 stycznia 2007 r.). Plan obowiązujący ustala wiele terenów przeznaczonych do wspólnego użytkowania, wolnych od zabudowy, np. tereny położone po obu stronach ul. Orłowskiej – na południe od rzeki Kaczej (w rejonie mostu), w tym teren przeznaczony na zieleń urządzoną (w obowiązującym planie nr 064 ZP o pow. 0,54 ha), gdzie zrealizowana została siłownia zewnętrzna i może powstać kolejne zagospodarowanie rekreacyjne. Ustala także po obu stronach rzeki Kaczej ciąg terenów zieleni ogólnodostępnej – zieleni ekologicznej – nieurządzonej i zieleni urządzonej, przewidując tu przebieg ciągów pieszych. Projekt planu zapisuje ustalenia dla terenów jeszcze niezainwestowanych, jak również dla terenów zabudowanych jak np. tereny 11 UT,MW2 i 12 UT,MW2.

Ad 3) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 16 pkt 13.

31. **M. O.** wniosła następujące uwagi do projektu planu:

1)zgodnie z treścią uwagi nr 3 pkt 10;

2)zgodnie z treścią uwagi nr 3 pkt 11.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 10 c.

Ad 2) Usunięto z projektu planu ustalenie o przebiegu trasy rowerowej w ul. Świętopełka. Nie wykluczy to możliwości przejazdu tą ulicą rowerem po jezdni.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 10.

32.J. K., W. K. wnieśli następujące uwagi do projektu planu:

1)uwagi ogólne dotyczące projektu planu:

zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu po podjęciu uchwały przez RM o przystąpieniu do sporządzania planu należy dysponować odpowiednimi analizami wpływu na ochronę środowiska, walory krajobrazu i architektoniczne, dla terenów zagrożonych osuwaniem się lub na których istnieją pokłady wód podziemnych albo głębinowych, powinna być przeprowadzona ekspertyza w tym zakresie, która umożliwi dopuszczenie pod pewnymi warunkami lub wykluczenie danego terenu zagospodarowaniem, o czym mówi art. 1 ust. 1 pkt 2,3,4,7; w art. 1 ust. 3 w sposób jasny określa się względy jakimi powinien kierować się organ przy ustalaniu zagospodarowania i korzystania z danego terenu; natomiast art. 15 i art. 17 ustawy określają zasady kolejności postępowania po przystąpieniu do sporządzenia projektu planu; do projektu planu zgodnie z obowiązującym prawem powinny być dołączone odpowiednie załączniki; po zapoznaniu się z treścią poszczególnych kart terenów oraz częściami graficznymi dotyczącymi danych terenów stwierdzają, że przedstawiony projekt planu narusza w sposób rażący nie tylko przepisy o ochronie środowiska, przyrody, bezpieczeństwie, ale kompletnie nie uwzględnia interesu publicznego czy prywatnego; przypominają, że Gdynia to jej mieszkańcy i nie jest własnością jakichś uprzywilejowanych grup;

2)uwagi do terenu nr 01 MW1,U:

projekt planu dopuszcza realizację budynków złożonych z odrębnych segmentów do 4 lokali usytuowanych na wspólnej hali garażowej – projekt planu winien zawierać dokładną liczbę segmentów; określenie powierzchni działki 1200 m² wskazuje na możliwość posadwienia co najmniej 3 segmentów, co uniemożliwi wyodrębnienie powierzchni biologicznie czynnej 50%; realizacja podziemnej hali garażowej na tym terenie powinna być wykluczona – to będzie skutkowało osuwaniem się brzegu rzeki Kaczej; garaże powinny być na tej samej głębokości jak są w istniejących budynkach przy ulicy Szyprów – władze miasta doskonale wiedzą, że teren jest nasączony wodami podziemnymi; zalecenie prowadzenia prac pod nadzorem archeologów jest zastanawiające, chyba, że na terenie znajdują się podziemne obiekty historyczne; przede wszystkim powinna być przeprowadzona wnikliwa analiza geologiczna struktury gleby;

karta terenu nr 01 MW1,U powinna być poddana odpowiedniej analizie, a zapisy dostosowane do obowiązującego prawa ustawowego oraz zgodności ze studium zagospodarowania;

likwidacja istniejącego dojazdu i ciągu pieszego na zapleczu nieruchomości przy ulicy Szyprów 14 ogranicza możliwości dostępu do obiektu objętego ochroną konserwatorską przy ulicy Spacerowej 14;

3)planowanie ścieżki rowerowej, jak jest zaznaczone na rysunku tuż nad spadzistym brzegiem Kaczej jest niebezpieczne, może zagrażać życiu lub zdrowiu rowerzystów;

4)uwagi do terenu nr 02 MW1,U:

należy ograniczyć wysokość zabudowy do 2 pięter i wysokość do 8,5 m – teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej i narażony na osunięcia ziemi od strony rzeki Kaczej; wnieśli uwagi analogiczne jak do karty terenu nr 01;

5)uwagi do terenu nr 03 MW1,MP:

budynek przy ulicy Spacerowej 9, wpisany do rejestru zabytków, powinien podlegać rekonstrukcji co powinno być zapisane w karcie terenu (budynek pierwotnie był pensjonatem), obecnie jego funkcja jest zmieniona na budynek mieszkalny; w tytule kart jest zapis MW1 co oznacza do 4 lokali mieszkalnych; niezgodne z zapisem jest dopuszczenie 8 lokali mieszkalnych;

pozostałe budynki powinny mieć 2 kondygnacje i wysokość 8,5 m; teren narażony na osunięcia ziemi, części podziemne powinny być wykluczone, jedynie mogą być usytuowane na poziomie istniejącej zabudowy przy ulicy Szyprów; należy przeprowadzić analizę geologiczną gleby;

6)do terenu nr 05 UT,UK/MW2:

teren całkowicie powinien być wykluczony z zabudowy mieszkaniowej, stanowi część integralną Promenady, która spełnia funkcję dobra publicznego i służy mieszkańcom; na tym terenie powinna obowiązywać wyłącznie zabudowa UT,UK; jedynie istniejący budynek, dawnego pensjonatu „Czerwony Dwór” przy ul. Orłowskiej 15 powinien podlegać rekonstrukcji i rewitalizacji oraz należy przywrócić w nim dawne funkcje turystyczne;

7)uwagi do terenu nr 08 UT,MN1,MW1:

domagają się odpowiedzi na pytanie – „dlaczego ten teren, stanowiący dwie odrębne działki i nieruchomości został zawarty w jednej karcie i na rysunku mapy, co jest niezgodne ze stanem

faktycznym i narusza prawa własności prywatnej”; część terenu 08 położona przy ulicy Plażowej 8 stanowi odrębną nieruchomość i ma odrębne granice działki, których nie ma na rysunku mapy, zaznaczone są tylko granice historyczne; jak wynika z rysunku mapy tego terenu od strony ulicy Przebendowskich wybudowane są dwa budynki, co jest niezgodne ze stanem faktycznym, są trzy, mapy są nieaktualne; wobec powyższego ten teren powinien być wycofany z procedury mającej na celu uchwalenie planu zagospodarowania.

Ponadto sprawa budowy dotycząca terenu 08 budynków od strony ulicy Przebendowskich została skierowana do NSA w Warszawie – po rozpoznaniu sprawy sąd stwierdził brak aktualnego pozwolenia na budowę z powodu braku opinii konserwatora, sprawa nie jest zakończona, obecnie czeka na wyznaczenie terminu kolejnej sprawy w NSA; z punktu widzenia prawa budowlanego oraz wszystkich innych ustaw powiązanych ta budowa jest samowolą budowlaną i powinien być nakaz jej rozbiórki; nie warto odnosić się do zapisów karty terenu 08, bo są poza obowiązującym prawem – należy wszystko poddać wnikliwej analizie i poczynić ustalenia zgodne z obowiązującym prawem.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 3) Prezydent wyjaśnił, że projekt planu wyłożony do publicznego wglądu nie przewiduje przebiegu ścieżki rowerowej nad brzegiem rzeki Kaczej. Plan obowiązujący ustala przebieg ciągu pieszo-rowerowego w pobliżu doliny rzeki Kaczej, przez teren oznaczony w projekcie planu symbolem 13 ZP. Jednak w związku z ukształtowaniem terenu 13 ZP, przewężeniem w jego wschodniej części (także w rejonie ul. Szyprów) i zagrożeniem osunięciem się skarpy, trasę rowerową usunięto z terenu 13 ZP, zakładając jej przebieg w ul. Spacerowej oraz po drugiej stronie rzeki – u podnóża rezerwatu przyrody.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Projekt planu jest sporządzany zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad 2, 4) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 7b, 8b uzupełnionej o dodatkowe wyjaśnienia. Określenie liczby segmentów nie jest uzasadnione. Ich liczba będzie zależała od powierzchni zabudowy każdego z nich, ich łącznej powierzchni i powierzchni całkowitej zabudowy. Zabudowa musi być tak zaprojektowana aby spełniony był również wymóg realizacji min. 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. Teren nie jest narażony na osunięcia ziemi – w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO nie został wskazany jako teren zagrożony ruchami masowymi ani jako osuwisko.

Zapis o prowadzeniu prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym wynika z położenia na terenie 01 MW1,U dawnego zespołu młyńskiego, którego pozostałości mogą znajdować się pod powierzchnią ziemi. Dojazd do tzw. domu młynarza zostanie zapewniony w ramach projektu zagospodarowania terenu na etapie projektu budowlanego.

Ad 5) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 9 b uzupełnionej o dodatkowe wyjaśnienia. Wysokość zabudowy ustalona w projekcie planu jest zgodna z wysokością zabudowy ustaloną w obowiązującym planie miejscowym dla większości terenów nadmorskiej części dzielnicy Orłowo. Budynek przy ul. Spacerowej 9 - dawny pensjonat „Słońce”, nie jest wpisany do rejestru zabytków. W projekcie planu został objęty ochroną konserwatorską w grupie A. Projekt planu w § 5 ust 1 pkt 5 ustala zasady ochrony budynków dojętych tą ochroną:

c) „dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;

d) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji”.

Powyższy zapis jest wystarczający i zgodny z zakresem ustaleń planów miejscowych. Nieuprawnione byłoby ustalanie w planie miejscowym konieczności wykonywania analizy geotechnicznej. Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę 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 6) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 11 a,b,c uzupełnionej o dodatkowe wyjaśnienie. Zapisy dotyczące rekonstrukcji i rewitalizacji budynków wykraczają poza uzasadniony zakres ustaleń planu.

Ad 7) Teren nr 08 UT,MN1,MW1 obejmuje nie dwie lecz 5 odrębnych działek budowlanych a niektóre z nich składają się z dwóch działek ewidencyjnych. Ten sam obszar znajduje się w granicach jednego terenu w obowiązującym mpzp nadmorskiej części dzielnicy Orłowo w Gdyni (nr 024 UT/MN1,MW1). Granice poszczególnych terenów wyznaczane są w planach miejscowych liniami rozgraniczającymi i obejmują tereny, dla których planuje się to samo przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

Rysunek planu został wykonany na aktualnej mapie geodezyjnej posiadającej pieczęć zgodności z zasobem geodezyjnym Gdyni z dn. 27 czerwca 2018 r. Mapa ta spełnia wymogi art. 16 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. Zawiera wszystkie granice działek ewidencyjnych. Na działce nr 2854 (położonej na terenie 08 UT,MN1,MW1), na mapie geodezyjnej, na której sporządzany jest projekt planu miejscowego, nie był wrysowany budynek, który w rzeczywistości już istnieje. Zarysy budynków na mapie nie są ustaleniami ani informacjami planów miejscowych lecz elementami treści mapy, która może być zaktualizowana w trakcie sporządzania projektu planu.

33.K. T. W. wniósł uwagę do terenu nr 05 UT,UK/MW2:

zaplanować teren po byłym Maximie w strefie B jako urządzone tereny zielone, rekreacyjne; w strefie A mogłyby powstać budynki o funkcji kultury lub gastronomii o powierzchni maksymalnej 500 m² o góra dwóch kondygnacjach, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej; w uzasadnieniu wyjaśnił:

1)teren ten znajduje się w niezwyklej lokalizacji, która mogłaby służyć wszystkim mieszkańcom i turystom, a nie jedynie wąskiej grupie nabywców działki; najlepszą oraz jedną z tańszych dróg na zagospodarowanie terenu jest przeznaczenie strefy B na urządzone tereny zielone dostępne dla wszystkich; zabudowanie tej działki przesądziłoby o widoku jaki rozpościerałby się z Mola Orłowskiego; w chwili obecnej Molo jest perełką Gdyni i przyjeżdżają tam turyści z całej Polski oraz mieszkańcy całego Trójmiasta a pogorszenie walorów krajobrazowych mogłoby sprawić, że okolice Mola Orłowskiego straciłyby swoje walory;

2)aby uatrakcyjnić teren dla odwiedzających, w części A działki możliwe byłoby przeznaczenie terenu pod budynki o powierzchni do 500 m² pod usługi kulturalne lub gastronomiczne;

3)tw. Czerwony Dwór jako cenny zabytek powinien zostać odrestaurowany i przeznaczony pod usługi hotelarskie lub gastronomiczne; ze względu na wyjątkową lokalizację zabytek można by było sprzedać nawet w obecnej formie, a nowy nabywca odpowiedzialny byłby za renowację;

4)zmiana planu powinna odbyć się po uregulowaniu kwestii własnościowych działki, w przeciwnym wypadku Miasto może stanąć przed koniecznością wypłaty wyższych odszkodowań;

5)proponowane zmiany uważa za korzystne, gdyż:

-teren Orłowa stałby się jeszcze bardziej atrakcyjny dla odwiedzających z całej Polski; niewielkim kosztem stałby się nową wizytówką Gdyni;

-koszt urządzenia terenu zielonego w części B byłby znacznie niższy od ceny, jaką Miasto uzyskałoby z tytułu sprzedaży części A działki oraz Czerwonego Dworu, przez co przedsięwzięcie byłoby korzystne finansowo;

-uzyskanie kwot rzędu 20 milionów złotych za całą działkę (strefy A i B) przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jest mało realistyczne, w związku z czym wysiłki ponoszone na taką operację są bezcelowe; co więcej, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej byłoby dla Miasta niekorzystne wizerunkowo;

-organizacja nowych terenów zielonych stanowi bardzo pozytywne działanie „PRowe” dla miast;

6)obecnie dopuszczona zabudowa terenu po Maximie przesłoni urokliwy widok z mola na powolny zachód słońca typowy dla naszej szerokości geograficznej w popołudniowej porze spacerów.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 11 a,b,c uzupełnionej o dodatkowe wyjaśnienie. Zgodnie z wyjaśnieniem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji, nie jest prowadzone postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości odnośnie żadnej z działek położonych w granicach terenu 05 UT,UK/MW2.

34.A. O. wniosła uwagi do terenu nr 05 UT,UK/MW2 i uzasadniła je w poniższy sposób.

Teren usytuowany przy ulicy Orłowskiej w pobliżu mola, w bezpośrednim sąsiedztwie Promenady Królowej Marysienki, jest niezwykle cenny społecznie, kulturowo, krajobrazowo i przyrodniczo, dlatego wymaga specjalnej uwagi. Niezaprzeczalnie powinien być dostępny dla mieszkańców Orłowa i turystów, potrzebuje również otwarcia na przylegający park. Teren przy molo jest niezwykle cenny i prestiżowy, jest „sercem” Orłowa, które wciąż się dusi i jest zbyt ciasne, potrzebuje przestrzeni i ogólnodostępnej infrastruktury wypoczynkowo-usługowo-turystycznej. Byłoby wielką i nieodwracalną krzywdą gdyby miejsce to stało się kolejnym w Orłowie odgrodzonym kompleksem, dostępnym tylko dla nielicznych. Odpowiednie zagospodarowanie terenu i otwarcie go dla mieszkańców i turystów przyniesie wiele korzyści, w tym finansowych, i ożywi to niezwykle miejsce o wielkim potencjale turystycznym i krajobrazowym.

W planie miejscowym działkę podzielono na strefy A i B. Część B jest naturalnym przedłużeniem Promenady Królowej Marysienki. Chwali się to, że z tej strefy wykluczono zabudowę mieszkaniową, jednakże najbardziej naturalnym i słusznym zagospodarowaniem, korzystnym z punktu widzenia mieszkańców Gdyni i turystów, byłoby też wykluczenie innych budynków i zagospodarowanie terenu jako zieleń parkową. Kolejnym argumentem przemawiającym za tym jest usytuowany na tym terenie cenny historycznie były pensjonat Czerwony Dwór, który historycznie był ostatnim budynkiem przy ulicy Orłowskiej od strony morza, z niezwykłym widokiem na nie i molo. Budynek ten powinien być odrestaurowany z funkcją usługową, harmonijnie wkomponowany w otoczenie, być jego „perełką”, a nie być „intruzem” przyklejonym na doczepkę do nowej zabudowy. Stąd wniosek o zmianę przeznaczenia terenu strefy B z UT,UK na ZP — zieleń urządzoną, z dopuszczeniem małej architektury, zadaszonych altan. Takie rozwiązanie przyniesie długofalowe korzyści dla mieszkańców miasta Gdyni i Orłowa.

Strefa A jest z kolei naturalnym zapleczem strefy B. Jako jej dopełnienie, powinna tam się znaleźć ogólnie dostępna zabudowa usługowa, usługi gastronomii i kultury. Dlatego też niesłusznym by było dopuszczenie tam zabudowy mieszkaniowej. Również błędem byłoby lokowanie tam usługi hotelarskiej — zamknęłoby to teren dla mieszkańców. Dodatkowym argumentem przemawiającym za tym jest to, że w okolicy znajdują się niezagospodarowane tereny z przeznaczeniem na funkcję hotelową i w tym miejscu, które powinno być ogólnodostępne, nie jest już ona potrzebna. Tym bardziej, że można też do tego wykorzystać opuszczony obecnie pensjonat Czerwony Dwór i przywrócić mu dawną funkcję. Mając na uwadze wszystkie powyższe argumenty wniosła o zmianę przeznaczenia terenu strefy A z UT,UK/MW2 na UK,UT z wyłączeniem usług hotelarskich.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 11 a,b,c.

35.I. R., M. Ź. wniosły następujące uwagi do projektu planu:

1)zgodnie z treścią uwagi nr 3 pkt 11;

2)do karty terenu nr 15 ZP wniosły o rezygnację z przeznaczenia niezwykle atrakcyjnie położonego terenu zielonego na parking samochodowy; w uzasadnieniu wyjaśniły:

- parking będzie służył turystom a dla mieszkańców będzie dodatkową uciążliwością związaną ze zwiększonym ruchem samochodowym na ulicy Świętopełka, utrudnionym wjeżdżaniem i wyjeżdżaniem na ww. teren; parking również miałby negatywny wpływ na żyjące w okolicy zwierzęta – w pobliżu planowanego parkingu znajduje się siedlisko borsuka oraz gniazda ptaków chronionych, takich jak dzięcioł czarny; miejsce to powinno służyć zarówno mieszkańcom jak i przyjezdnym jako teren rekreacji, np. plac z przyrządami do ćwiczeń z uporządkowaną zadbaną zielenią; miejsce parkingowe dla przyjezdnym mogłoby być zlokalizowane w bezpośredniej bliskości al. Zwycięstwa, po południowej stronie ul. Świętopełka.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1) Usunięto z projektu planu ustalenie o przebiegu trasy rowerowej w ul. Świętopełka. Nie wykluczy to możliwości przejazdu tą ulicą rowerem po jezdni.

Ad 2) Prezydent wyjaśnił, że teren proponowanej lokalizacji parkingu po południowej stronie ul. Świętopełka leży poza granicami projektu planu – na obszarze objętym granicami mpzp rejonu al. Zwycięstwa i ul. Świętopełka (uchwała nr XLV/1021/10 RMG z dn. 25.08.20110 r.). Ww. plan umożliwia realizację parkingu przy al. Zwycięstwa, w pobliżu ul. Świętopełka.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 16 pkt 13 uzupełnionej o dodatkowe wyjaśnienie.

Nie należy obawiać się negatywnego wpływu inwestycji na żyjące w pobliżu zwierzęta – powierzchnia parkingu (zazielonego częściowo) będzie niewielka w stosunku do powierzchni terenów zieleni (15 ZP i doliny Potoku Kolibkowskiego) oraz oddzielona wysoką skarpą od Potoku.

36.M. G.-B., W. B., T. B., H. B. wnieśli uwagi zgodnie z treścią uwagi nr 35.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 35.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 35.

37.D. D., J. D., M. D. wnieśli następujące uwagi do projektu planu:

1)budowa parkingu na terenie nr 15 ZP jest nieuzasadniona – planowany parking bezpośrednio uderzy w jakość życia okolicznych mieszkańców, zabierając im część terenu rekreacyjnego i narażając na uciążliwości wynikające ze zwiększenia ruchu samochodowego na ciasnych osiedlowych uliczkach; budowa nowego parkingu na terenach zielonych będzie również swoistą zachętą dla kierowców, by ci chętniej wjeżdżali do serca osiedla, generując dodatkowy ruch, hałas i potencjalne niebezpieczeństwo dla pieszych, zwłaszcza dzieci i osób starszych; decyzja o wycince drzew i stworzeniu parkingu pozbawi potencjalnego miejsca rekreacji (możliwa w tym miejscu na przykład siłownia z przyrządami do ćwiczeń) nie tylko mieszkańców osiedla, lecz wszystkich mieszkańców Gdyni; ponadto poza okresem wakacyjnym nie ma zapotrzebowania na miejsca parkingowe w tym miejscu – taki pusty „leśny parking” będzie służył za śmietnisko (co miało już miejsce – po usunięciu kawałka ogrodzenia ktoś przywiózł śmieci, które mieszkańcy posprzątały); ponadto na tym terenie wyrosły samoistnie spore drzewa, które w przypadku powstania parkingu musiałyby iść pod topór;

2)planowana ścieżka rowerowa przez teren nr 16 KD-L 1/2 ul. Świętopełka jest z gruntu rzeczy chybionym pomysłem:

-po pierwsze – ścieżkę rowerową o wiele korzystniej byłoby poprowadzić z drugiej strony wąwozu, przez który przepływa Potok Kolibkowski, łącząc istniejące ścieżki rowerowe w Parku Kolibkowskim oraz tę przy Alei Zwycięstwa;

-po drugie – po co kanalizować ruch rowerowy w wąską uliczkę o sporym natężeniu ruchu;

-po trzecie – spory spadek wysokości na ul. Świętopełka sprzyja osiągnięciu dużych prędkości przez rowerzystów, również tych młodszych; w połączeniu z manewrującymi parkującymi pojazdami i tymi wyjeżdżającymi z posesji, które mają ograniczone pole widzenia, prowadzić będzie do częstych sytuacji kolizyjnych;

-po czwarte – kładka nad Potokiem Kolibkowskim jest za wąska żeby pomieścić ruch rowerowy i pieszy; obecnie obowiązuje tam zakaz wjazdu dla rowerów; kładka się nie rozciągnie więc po co prowadzić do niej ścieżkę rowerową.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 2) Usunięto z projektu planu ustalenie o przebiegu trasy rowerowej w ul. Świętopełka. Nie wykluczyło to możliwości przejazdu tą ulicą rowerem po jezdni.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 16 pkt 13.

38.J. P.-H., M. H. wnieśli następujące uwagi do projektu planu:

1)zgodnie z treścią uwagi nr 3 pkt 11;

2)w związku z dopuszczeniem realizacji parkingu na terenie nr 15 ZP, wnieśli o odrzuceniu projektu planu; uzasadnili to w poniższy sposób:

a)parking nie wpłynie na liczbę miejsc parkingowych na ul. Świętopełka w trakcie organizowanych imprez, liczba miejsc nie odpowiada zapotrzebowaniu, na większy parking z kolei nie ma miejsca;

b)istnienie parkingu spowoduje zwiększenie ruchu na ul. Świętopełka oraz w ulicach dojazdowych;

c)w dni plażowe oraz w dni przedstawień Sceny Letniej Teatru Miejskiego, chętnych do skorzystania z parkingu będzie więcej niż miejsc, osoby, którym nie uda się zaparkować, będą pozostawiać samochody na ulicy lub w miejscach do tego nieprzeznaczonych, powodując dodatkowe utrudnienia w ruchu lub co gorsza blokując go – wynikiem tego może być stworzenie zagrożenia dla mieszkańców przez brak dojazdu dla służb ratunkowych.

W okolicy istnieją już parkingi: parking na terenie Kompleksu Dworsko-Parkowego Kolibki, parking przy Centrum Handlowym „Klif”. Nowy parking przy ulicy Świętopełka, nie wniesie nic nowego do sytuacji parkingowej w tej okolicy a jedynie utrudni korzystanie z już zatłoczonych ulic osiedlowych.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1) Usunięto z projektu planu ustalenie o przebiegu trasy rowerowej w ul. Świętopełka. Nie wykluczy to możliwości przejazdu tą ulicą rowerem po jezdni.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 16 pkt 13.

39. Multi Marine Service sp. z o.o. – wnieśli następujące uwagi do projektu planu:

1)uwzględnić w karcie terenu nr 08 UT,MN1,MW1 ustalenia "funkcja adaptowalna — istniejąca zabudowa usługowa"; uwagę uzasadniono w poniższy sposób:

budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, znajdujący się na ww. terenie przy ul. Plażowej 8, zgodnie z przyjętą w planie definicją zabudowy usługowej uznaje się jako usługowy; brak zapisu dopuszczającego funkcję adaptowaną w postaci istniejącej zabudowy usługowej spowoduje sklasyfikowanie aktualnego sposobu użytkowania ww. budynku jako niezgodny z planem; zgodnie z § 2 ust. 4 projektu planu miejscowego uniemożliwi to działanie inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania i narazi właściciela na straty finansowe; w związku z powyższym, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściciel może zażądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób;

2)wprowadzić w kartach terenu 01-12 wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy; uwagę uzasadniono w poniższy sposób:

zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym obowiązkowo należy określić m.in. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy; w kartach terenów 01 - 12 uwzględniono zapis „intensywność zabudowy do.....” – poprzez ww. sformułowanie, plan miejscowy określa jedynie górną granicę wskaźnika, a więc maksymalną intensywność; minimalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy nie został jednoznacznie sformułowany w ustaleniach planu, a więc nie stanowi wypełnienia ustawowego obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;

3)sformułować § 17 ust. 1 projektu planu miejscowego w następujący sposób: „W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia 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.”; uwagę uzasadniono w poniższy sposób:

zapis § 17 ust. 1 projektu stanowi „Tracą moc ustalenia 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.”, co w swojej obecnej formie narusza art. 34 ust. 1 ustawy, ponieważ przedmiotowy projekt planu miejscowego obejmuje jedynie niewielki fragment obowiązującego mpzp (uchwalonego uchwałą nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 stycznia 2007 roku), a więc zgodnie z ustawą nie może powodować utraty mocy całego obowiązującego planu.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1) W projekcie planu ustalono funkcję adaptowaną – istniejącą przed uchwaleniem planu zabudowę usługową.

Ad 3) W projekcie planu uwzględniono korektę zapisu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) W kartach terenu nr 01 - 12 wskaźnik intensywności zabudowy „do ...” określa jednoznacznie minimalną (0) i maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy (wartość po słowie „do ...”).

40. Invest Komfort, SA, Sp. K. wniósł następujące uwagi do projektu planu:

1)objąć liniami zabudowy budynek przy ul. Orłowskiej 15, który jest objęty ochroną konserwatorską; wprowadzenie linii zabudowy w sposób jednoznaczny określi zasady kształtowania elewacji przedmiotowego budynku w przypadku jego adaptacji, przebudowy lub odbudowy;

2)zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 lit. d zasady ochrony historycznych podziałów parcelacyjnych będą powodować istotne utrudnienia w potencjalnej realizacji inwestycji dla terenu 05 UT,UK/MW2, jak poniżej:

a)zapis – *zakaz scalania nieruchomości rozdzielanych historycznymi podziałami parcelacyjnymi* – w przypadku realizacji inwestycji obejmującej całą kartę terenu, uniemożliwia scalenie nieruchomości, które najprawdopodobniej zostaną objęte jednym zamierzeniem budowlanym; w ramach jednego zamierzenia budowlanego planowane będą niezależne wspólnoty mieszkaniowe, których nieruchomości wydzielone zostaną zgodnie z podziałem, który winien wynikać z projektu

zagospodarowania działki; przy utrzymaniu ww. zapisu scalenie działek w obrębie planowanej wspólnoty nie będzie możliwe, co uniemożliwi realizację spójnej inwestycji jako zespołu wspólnot mieszkaniowych i części usługowej; w wyniku utrzymania ww. zapisu może dojść do sytuacji, w której tak ważna w tym miejscu urbanistyka oraz względy praktyczne i prawne funkcjonowania wspólnot będą zdeterminowane historycznymi podziałami, które wnoszą wątpliwą wartość dla przyszłej zabudowy;

b) ustalenie – *granice historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczone na rysunku planu jako granice do zachowania, stanowiąc winny granice działek budowlanych*, może uniemożliwić lub/i znacznie utrudnić spójne i sensowne zagospodarowanie całego terenu, ze względu na zapis w karcie terenu ustalający minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²; cały teren najprawdopodobniej zostanie objęty jednym zamierzeniem budowlanym; w ramach jednego zamierzenia budowlanego planowane będą niezależne wspólnoty mieszkaniowe, których nieruchomości wydzielone zostaną zgodnie z podziałem, który winien wynikać z projektu zagospodarowania działki – podziały takie mogą okazać się niemożliwe, ze względu na łączne ww. wymagania projektu planu;

c) zakaz przekraczania historycznych podziałów parcelacyjnych nową zabudową uniemożliwia zaprojektowanie nowej zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego; zakładając, że nieprzekraczalne linie zabudowy w projekcie planu zostały przemyślane, odzwierciedlają intencję projektantów do harmonijnego kształtowania pierzei zabudowy, ww. zapis nie pozwala na rozmieszczenie budynków na linii zabudowy – w szczególności w południowej części strefy A oraz w zachodniej części strefy B; zwracają uwagę, że ww. zapis dotyczy nowej zabudowy, w tym również podziemnych części budynków, co w efekcie znacznie utrudnia spełnienie wymogu zapewnienia miejsc realizowanych w garażu podziemnym i może skłonić przyszłego inwestora do ich realizacji na powierzchni terenu.

Zdaniem wnoszących uwagę historyczne podziały nie powinny determinować współczesnej architektury i urbanistyki, szczególnie w tak wyjątkowej lokalizacji, a zapisy projektu planu, ponad historyczne podziały, przedkładać ład przestrzenny.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1) W wyniku uzgadniania projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków po rozpatrzeniu uwag wniesionych do projektu planu, na terenie 05 UT,UK/MW2 skorygowano przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy i objęto tymi liniami budynek przy ul. Orłowskiej 15.

Ad 2 c) Prezydent uwzględnił uwagę rekomendując:

-wykreślenie kwestionowanego w uwadze zapisu zawartego w § 5 ust. 1 pkt 4 lit. d – *„pozostałe historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu, należy uwzględnić przy lokalizacji zabudowy i w zagospodarowaniu terenu, nie przekraczając ich nową zabudową;”*

-uzgodnienie skorygowanego projektu planu z PWKZ.

Jednak uwaga nie mogła zostać uwzględniona, ponieważ PWKZ postanowieniem nr ZN.5150.106.5.2018 MM z dn. 4 kwietnia 2019 r. odmówił uzgodnienia skorygowanego projektu planu i wskazał warunki, po spełnieniu których możliwe będzie uzgodnienie projektu planu. Głównym warunkiem uzgodnienia było przywrócenie wykreślonego zapisu.

W wyniku pogłębionych analiz granic historycznych podziałów parcelacyjnych, na rysunku planu dokonano korekty ich przebiegu (na podstawie planu zabudowy i parcelacji Orłowa z 1931 r.), co skutkuje mniejszymi ograniczeniami dla lokalizowania zabudowy na terenie 05 UT,UK/MW2. Ponownie skorygowany projekt planu uzyskał uzgodnienie PWKZ.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2 a, b c) PWKZ postanowieniem nr ZN.5150.106.5.2018 MM z dn. 4 kwietnia 2019 r. odmówił uzgodnienia projektu planu, w którym wykreślono kwestionowane w uwadze zapisy – *„pozostałe historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu, należy uwzględnić przy lokalizacji zabudowy i w zagospodarowaniu terenu, nie przekraczając ich nową zabudową;”*, w związku z tym uwzględnienie uwagi było niemożliwe.

41.H. G., M. C., Invest Komfort, SA, Sp. K. wnieśli następujące uwagi do projektu planu:

w związku z inwestycją polegającą na budowie zespołu budynków mieszkalno-usługowych wraz z wewn. inst. gazu, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, grzewczej, elektrycznej, teletechnicznej, wentylacyjnej, technologiami kotłowni oraz oświetleniem ulicznym, usunięciem kolizji elektroenergetycznej i kanalizacją kablową UPC, skablowaniem linii napowietrznej oraz siecią wodociągową, przebudową przewodu wodociągowego DN

40 z infrastrukturą techniczną (wjazd, mury oporowe, likwidacja istniejącego wjazdu, przyłącza wod-kan i kanalizacji deszczowej oraz ogrodzenie) przy ul. Plażowej i Przebendowskich w Gdyni, dz. Nr 1003/116, 778/118, 776/119, 777/119, 779/118, 1002/116, 1037/97, 996/115, 781/117, 1049/154, 120, 121 i 124 KM 82 obręb Gdynia (obecnie działki nr 2837, 2854, 2852, 2851, 2855, 2839, 2823, 28338, 2857, 2902, 2853, 2850, 2848 obręb Orłowo 0022), która realizowana jest przez wnoszących uwagę na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę:

-nr RAAII.6740,478.2013.ŁW-821/4 z dnia 02.01.2015 r.,

-nr RAAII.6740.6.22.2018.AZ-821/4 z dnia 20.09.2018 r. (przepisana na nowego inwestora),
wnieśli poniższe uwagi do projektu planu, wskazując zmiany do ww. projektu, które umożliwiłyby realizację zabudowy, na jaką wydano pozwolenie na budowę:

1)w § 14 ust. 7 pkt 5 lit. b tiret pierwsze zmiana treści na:

„wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11 m i do 25,00 m n.p.m.”;

2)w § 14 ust. 7 pkt 5 lit. b tiret drugie zmiana treści na:

„elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1,00 m.”;

3)w § 14 ust. 7 pkt 5 lit. g zmiana treści na:

„materiały elewacyjne – tradycyjne – w formie: tynku, cegły, drewna, kamienia oraz innych okładzin szlachetnych.”.

Jednocześnie poinformowali, że inwestycja została zrealizowana i jest w trakcie uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie. Pozwolenie na budowę zostało uzyskane na mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni z dnia 24 stycznia 2007 roku (Uchwała nr IV/47/07), a projekt zmiany planu dla ww. terenu nie powinien pogarszać możliwości zabudowy i jednocześnie umożliwiać adaptacje, remont i przebudowę legalnej zabudowy.

Prezydent uwzględnił uwagi w części w następujący sposób:

Ad 1) Skorygowano wysokość zabudowy z uwzględnieniem projektu budowlanego, dla którego uzyskano pozwolenie na budowę na podstawie obowiązującego mpzp nadmorskiej części dzielnicy Orłowo. Skorygowany projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ad 3) Rozszerzono zakres materiałów elewacyjnych o wnioskowane materiały. Skorygowany projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Z udostępnionych materiałów z projektu budowlanego, dla którego uzyskano pozwolenie na budowę, nie wynika zasadność zwiększenia wysokości elementów, które nie są wliczane do wysokości budynku.