

ZARZĄDZENIE NR 4144 /17/VIII/U

PREZYDENTA MIASTA GDYNI

z dnia 13.12. 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej

Na podstawie art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz uchwały nr XXXVI/981/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej zarządza się, co następuje:

§ 1. Zestawienie wniosków, które wpłynęły po podjęciu przez Radę Miasta Gdyni uchwały nr XXXVI/981/17 z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej i wniosku, który wpłynął przed przystąpieniem do sporządzenia zmiany planu oraz rozstrzygnięcia w sprawie uwzględnienia wniosków zawiera „Wykaz wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Rozstrzygnięcia zawarte w wykazie kieruje się do uwzględnienia w trakcie prac związanych z przygotowaniem projektu zmiany planu.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Gdyni
dr Wojciech Szczurek

Załącznik nr 1 do zarządzenia nr 5444/VII/14 Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 13.12.2017 r.

WYKAZ WNIOSKÓW DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej | ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i linie lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia wniosku	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	8.
A.	27.02.17 r.		<p>Wniosek o zmianę zapisu określającego dopuszczalną wysokość zabudowy w karcie terenu 36, pkt 5, lit. b (działka nr 1992) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej, brzmiącego: „wysokość zabudowy – do 15,0 m, do czterech kondygnacji nadziemnych”, rozpatrywanego łącznie z zawartą w tekście planu definicją dopuszczalnej wysokości zabudowy, która brzmi: „należy przez to rozumieć dopuszczalną, zewnętrzny pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym: a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub atyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego (...)”; Zacytowany powyżej fragment, zgodnie z którym wysokość projektowanych budynków jest limitowana do naturalnej rzędnej terenu nie funkcjonuje prawidłowo dla działki nr 1992. Mapa sytuacyjno-wysokościowa dołączona do planu zawiera oczywisty błąd – ponad wszelką wątpliwość na terenie przedmiotowej działki został wykonany wykop, którego gabaryt i rzędne zostały naniesione na mapę i tym samym, ten sztuczny twór, został uznany za naturalne ukształtowanie terenu.</p> <p>Bez zmiany zapisów wiążących dopuszczalną wysokość zabudowy z rzędnymi sztucznego wykopu, nie jest możliwe racjonalne, optymalne zaprojektowanie zabudowy działki. Ukształtowanie terenu działki w obecnej sytuacji, musi mieć swoje odbicie w kształtowaniu ostatniej kondygnacji nadziemnej, a to negatywnie wpływa na funkcjonalne rozplanowanie funkcji medycznej, planowanej dla tej kondygnacji.</p> <p>Ograniczenia projektowe wynikające z błędnego zapisu zobrazowano na załącznikach graficznych. Zmiana wadliwego zapisu umożliwi optymalne zaprojektowanie budynku oraz takie ukształtowanie jego bryły, które zostanie harmonijnie wpisane w pierzeję zarówno al. Zwycięstwa jak i ul. Powstańca Ślączki.</p> <p>Prestigowe położenie przedmiotowej lokalizacji predestynuje to miejsce do lokalizacji obiektu stanowiącego charakterystyczny dobrze zaprojektowany element zabudowy. Zmiana problematycznego zapisu z pewnością umożliwi atrakcyjne zagospodarowanie tej części Gdyni, przy okazji dając szansę na stworzenie obiektu użytkowego (usługi medycznej), przynoszącego Gdyni kontrolne zyski w postaci podatków i świadczonych mieszkańcom usług medycznych.</p> <p>W związku z powyższym wnioskuję o zmianę zapisu w planie miejscowym, karta terenu 36 (działka nr 1992), pkt 5, lit. b: „wysokość zabudowy – do 15,0 m,</p>	<p>Opisać w projekcie zmiany planu dopuszczalną wysokość zabudowy w m n.p.m. w dostosowaniu do rzędnej od strony al. Zwycięstwa. Wprowadzić wymóg wycofania ostatniej kondygnacji od strony ul. Spacerowej, od ilca pozostałej części elewacji, zapewniającego wizualne obniżenie budynku od strony rzeki Kaczej.</p>		

				do czterech kondygnacji nadziemnych", rozpatrywanego łącznie z zawartą w tekście planu definicją „dopuszczalnej wysokości zabudowy” na następujący: „wysokość zabudowy – do 15,0 m, do czterech kondygnacji nadziemnych, liczone od naturalnej rzędnej terenu przy granicy działki od strony al. Zwycięstwa, tj. od rzędnej 24,50 m n.p.m.” z pominięciem definicji „dopuszczalnej wysokości zabudowy”, w zakresie akapitu dotyczącego naturalnej rzędnej terenu, ustalanej zgodnie z dołączoną do planu miejscowego mapą (zawartą w § 12 uchwały nr XXXVI/760/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redlowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej). W dniu 06.09.2017 r. w nawiązaniu do wcześniejszej korespondencji złożył skorygowany wniosek o zmianę planu miejscowego wraz z załącznikami graficznymi, w których uwzględnili wycofanie elewacji ostatniej kondygnacji od strony ul. Spacerowej. Wniosek o zmianę zapisu w planie miejscowym, karta terenu 36 (działka nr 1992), pkt 5 lit. b, na następujący: „wysokość zabudowy – do rzędnej 39,60 m n.p.m. (15,0 m liczone od naturalnej rzędnej terenu przy granicy działki od strony al. Zwycięstwa, tj. od rzędnej 24,60 m n.p.m.)”, z pominięciem definicji „dopuszczalnej wysokości zabudowy”, w zakresie akapitu dotyczącego naturalnej rzędnej terenu, ustalanej zgodnie z dołączoną do planu miejscowego mapą (zawartą w § 12 uchwały nr XXXVI/760/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redlowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej).			
Wykaz wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożonych po podjęciu uchwały nr XXXVI/981/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 października 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu							
1.	23.11.17 r.	Wojewódzki Sztab Wojskowy ul. Do Studzienki 45 80-206 Gdańsk	Nie składana wniosków do projektu planu.	obszar planu	Informacja do wykorzystania przy sporządzaniu projektu zmiany planu.		
2.	14.11.17 r.	Urząd Miasta Gdyni Wydział Środowiska, Geolog Powiatowy ul. 10 Lutego 24 81-364 Gdynia	Informuje, że: 1. Obszar objęty zmianą planu był objęty szczegółową analizą w opracowaniach: „Mapa I rejestru osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi w skali 1:10000 dla terenu Miasta Gdyni”, wykonanym na zlecenie Urzędu Miasta Gdyni w Państwowym Instytucie Geologicznym w Gdańsku w 2012 r. oraz „Mapa I rejestru osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi w skali 1:10000 i 1000 dla terenu Miasta Gdyni (uzupełnienie mapy wykonanej w roku 2012)”, wykonanym na zlecenie Urzędu Miasta Gdyni w Państwowym Instytucie Geologicznym Państwowym Instytucie Badawczym w Gdańsku w 2015 r.; 2. W ww. opracowaniach na obszarze objętym zmianą planu nie wyznaczono osuwisk oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziermnych; 3. Z analizy materiałów, którymi dysponuje Wydział Środowiska wynika, że na terenie objętym zmianą planu brak jest obszarów, na których istnieje ryzyko wystąpienia ruchów masowych.	obszar planu	Informacje do wykorzystania przy sporządzaniu projektu zmiany planu.		
3.	27.11.17 r.	Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji ul. Witomińska 29 81-311 Gdynia	Informuje, że przez teren 36 U przebiega czynny odcinek sieci kanalizacji sanitarnej DN250 oraz przyłącze sanitarne DN160 służące odprowadzeniu ścieków z terenu sąsiednich nieruchomości.	obszar planu	Informacje do wykorzystania przy sporządzaniu projektu zmiany planu.		


4.	20.11.17 r.	Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. ul. Wałowa 41/43 80-858 Gdańsk	Informuje, że w sąsiedztwie obszaru objętego planem posiada dystrybucyjną sieć gazową niskiego ciśnienia. Gazyfikacja tego terenu jest możliwa na wniosek zainteresowanych po przeprowadzeniu analiz techniczno-ekonomicznych uzasadniających inwestycję. Ponadto, proponuje przewidzieć możliwość wykorzystania paliwa gazowego do celów grzewczych jako niskoemisyjne źródło ciepła.	obszar planu	Informacje do wykorzystania przy sporządzaniu projektu zmiany planu. Zakres zmiany planu dotyczy terenu 36 U – zabudowa usługowa. Nie obejmuje ogólnych zapisów dotyczących infrastruktury technicznej – zapisy obowiązującego planu-w tym zakresie pozostają bez zmian.	
5.	22.11.17 r.	Energia Operator S.A. Merynarki Polskiej 130 80-557 Gdańsk	Informuje, że: 1. Przebieg sieci elektroenergetycznej przedstawiono na załączniku graficznym załączonym do wniosku; 2. Istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania; 3. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci; 4. Zasilanie odbiorców w energię elektryczną następuje na podstawie warunków przyłączenia określonych przez ENERGIA-OPERATOR SA Oddział w Gdańsku, z istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej; 5. Budowa stacji transformatorowych możliwa w każdym terenie, w ilości zależnej od potrzeb; 6. Możliwa rozbudowa, przebudowa oraz budowa nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych oraz napowietrznych w każdym terenie, po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela działki; 7. Jeżeli na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW należy ustalić ich rozmieszczenie wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 3 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; 8. Wniośkuje o umieszczenie w części tekstowej planu zapisu dopuszczającego sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki; 9. Proponuje umieszczenie następującego zapisu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w definicjach: „teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej”. Zapis taki umożliwi budowę infrastruktury technicznej łącznie ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV w każdym terenie. Na etapie uzgadniania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można przewidzieć przyszłego zapotrzebowania odbiorców na moc, a w konsekwencji koniecznej rozbudowy sieci elektroenergetycznej.	obszar planu	Ad 1,2. Informacje do wykorzystania przy sporządzaniu projektu zmiany planu.	Ad 3,4. Informacje nie dotyczą zakresu ustalonych zmian planu miejscowego. Ad 5,6,8,9. Zakres zmiany planu dotyczy terenu 36 U – zabudowa usługowa. Nie obejmuje ogólnych zapisów dotyczących infrastruktury technicznej – zapisy obowiązującego planu w tym zakresie pozostają bez zmian. Ad 7. Zakres zmiany planu nie przewiduje wyznaczania obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
6.	30.11.17 r. (data stamp)	Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej ul. Opata Hackiego 14 81-213 Gdynia	Informuje, że nie posiada sieci ciepłych na terenie objętym planem.	obszar planu	Informacje do wykorzystania przy sporządzaniu projektu zmiany planu.	
7.	01.12.17 r. (data stamp)	Komunalny Związek Gmin „Dolina Redy i Chyloniok” ul. Konwaliowa 1 81-651 Gdynia	Informuje, że obszar objęty planem: 1. Położony jest na terenie aglomeracji Gdyni; 2. Pod względem struktury funkcjonalno-przeznaczeniowej obejmuje strefę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług; 3. Objęty jest m.in. część dzielnic Orłowo I i Radłowo w Gdyni, rejon rzeki	obszar planu	Informacje do wykorzystania przy sporządzaniu projektu zmiany planu I uwzględnienia w zakresie dotyczącym ustaleń zmiany planu.	

			<p>przebudowy ul. Spacerowej branży drogowej opracowanej na zlecenie Inwestorów został pozytywnie zaopiniowany 11.08.2017 r. przez ZDZ;</p> <p>2. Obsługa komunikacyjna inwestycji od ul. Spacerowej w maksymalnej odległości od skrzyżowania;</p> <p>3. Pozostają aktualne uwarunkowania i informacje w zakresie wód opadowych zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 1506.</p>		<p>wplynie na szerokość pasa drogowego ul. Spacerowej.</p> <p>Zmiana planu nie obejmuje ogólnych zapisów dotyczących infrastruktury technicznej – zapisy obowiązującego planu w zakresie odprowadzenia wód opadowych pozostają bez zmian.</p>	
--	--	--	--	--	---	--

Załączniki

- zbiór wniosków zamieszczonych w wykazie

Prezydent Miasta Gdyni



 MIASTO GDYNI
 Prezydent Miasta Gdyni
 tr. Wojciech Szczurek