

UCHWAŁA NR XXXIII/739/09
Rady Miasta Gdyni
z dnia 24 czerwca 2009 roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami¹⁾ oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami²⁾ **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

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

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

§ 2

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

Tereny zabudowy usługowej

UT – Usługi turystyki

Usługi hotelarskie, informacji turystycznej, gastronomii

Tereny zieleni i wód

ZP – Zieleń urządzona

ZC – Cmentarze

Tereny komunikacji

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

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

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

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

KK – Tereny urządzeń transportu kolejowego

Tereny infrastruktury technicznej

K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków

E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych

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

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

§ 3

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

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

§ 4

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

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

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

§ 5

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

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

§ 6

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

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

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

§ 7

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

§ 8

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

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

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

§ 9

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

§ 10

1. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i inne regulacje:
 - 1) układ drogowy w obszarze planu stanowią: al. Zwycięstwa (ulica główna) i ul. Spółdzielcza (ulica lokalna);
 - 2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
 - a) przebudowa skrzyżowania al. Zwycięstwa 09 KD-G 2/2 z ul. Spółdzielczą 10 KD-1/2;
 - b) rozbudowa ul. Spółdzielczej 10 KD-L 1/2 – jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem w rejonie wiaduktu kolejowego (wraz z poszerzeniem wiaduktu zlokalizowanego ponad jezdnią);
 - c) rozbudowa sieci ścieżek rowerowych;
 - 3) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej;
 - 4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:
 - a) dla hoteli i pensjonatów:
 - min. 2 miejsca postojowe na 3 pokoje,
 - oraz min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;
 - b) dla pozostałych usług:
 - min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - oraz min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione.
2. Zasady obsługi oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej (poprzez lokalne przepompownie ścieków) – konieczna budowa sieci i przepompowni;
 - 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych dróg – odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej (po jej przebudowie), do wód powierzchniowych (do potoku Kolibkowskiego, potoku Swelina) lub do rowu odwadniającego;
 - b) na kanałach, kolektorach i rowach odprowadzających ścieki deszczowe do cieków należy zastosować urządzenia podczyszczające oraz retencyjne i opóźniające przepływ;
 - c) wody opadowe z terenów zabudowy należy odprowadzać na tereny zieleni lub retencjonować w granicach własnej działki;
 - 4) elektroenergetyka:
 - a) z sieci elektroenergetycznej poprzez stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu; ostateczna liczba, szczegółowe lokalizacje, powierzchnie terenów oraz typy stacji transformatorowych zostaną ustalone stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
 - 5) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło: z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
 - 7) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej; nie dopuszcza się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 8) gospodarka odpadami: selekcyjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku;
 - 9) inne zasady:

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

§ 11

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

§ 12

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”.
 - 1) **Intensywność zabudowy** – jest to wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej; przy czym za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego terenu.
 - 2) **Wysokość zabudowy** – podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego, zewnętrznego, pionowego gabarytu projektowanych budynków:
 - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; przy czym za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego, a budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
 - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków.
 - 3) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone planem nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i wykusy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m.
 - 4) **Powierzchnia biologicznie czynna** – to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².
 - 5) **Ochrona zachowawcza drzew** – to zachowanie wskazanych na rysunku planu drzew lub grup drzew, zapewnienie im właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy na terenach publicznych - kontynuacja dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji.
 - 6) **Powierzchnia zabudowy** dopuszczona na danej działce budowlanej określona jest wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej.
 - 7) **Wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej drogi wewnętrznej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.
 - 8) **Stawka procentowa** – jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 - 9) **Dach płaski** – dach o spadku do 10°, wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką.
2. Karty terenów:

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1505

- 1) NUMER TERENU **01** 2) POWIERZCHNIA 0,64 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
UT – USŁUGI TURYSTYKI
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) teren wyłączony z zabudowy, oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren znajduje się w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu – w obszarze krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - c) rodzaj dachu – płaski; dopuszcza się dach dwu lub czterospadowy – kąt nachylenia połaci 45°+/-2°;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczających ulicy 09 KD-G, 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających ulicy 10 KD-L, 10,0 m od linii rozgraniczających terenu kolejowego;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 400 m²;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonego na rysunku planu terenu wyłączonego z zabudowy, przeznaczonego do zagospodarowania w formie zieleni;
 - g) obowiązuje architektura o wysokich walorach estetycznych i wysokim standardzie wykończenia;
 - h) wprowadzane formy roślinne należy dostosować do miejscowych warunków środowiska oraz warunków otaczającego krajobrazu;
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej;
 - j) ustala się teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownia ścieków) oznaczony symbolem K na rysunku planu, którego szczegółowa lokalizacja i wielkość mogą być zmienione w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia;
 - k) reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m²; powierzchnia nie dotyczy terenów i obiektów infrastruktury technicznej.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) dojazd – od ulicy 10 KD-L (ul. Spółdzielcza);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1505

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

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

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1505

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

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1505

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

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

KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1505

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

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1505

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

§ 13

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

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

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

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

§ 14

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

§ 15

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

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

§ 16

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska