UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA GDYNI
z dnia ..... 2013 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594[1)]) oraz art. 20 ust. 1 i 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[2)])**Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, uchwalonego uchwałą nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni z 24 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 19 kwietnia 2007 r. Nr 63 poz. 910). Zmiana oznaczona jest numerem ewidencyjnym 1503z i obejmuje obszar o powierzchni 5,75 ha, którego granice obejmują tereny oznaczone w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, symbolami: 037 U/MW2, 038 U,MW2, 039 U,MW2, 040 U,MW2 (poprzednie oznaczenie 040 U,MW2,MN1), 041 U,MW2,MN1, 066 ZP, 067 ZP, 099 KD-D 1/2, 102 KD-D 1/2, 117 KDW – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

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

1) w § 12 w ust. 2 karta terenu nr 037 U/MW2 otrzymuje brzmienie:

„KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503

1) NUMER TERENU **037** 2) POWIERZCHNIA 1,30 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

U/MW2 – USŁUGI/ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

Usługi wymagane są przynajmniej w pierzei zabudowy wzdłuż al. Zwycięstwa

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) na terenie od strony al. Zwycięstwa mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów mieszkaniowo-usługowych; dla zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na tym terenie, należy w ramach inwestycji zastosować odpowiednie środki techniczno-przestrzenne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym; w wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony al. Zwycięstwa, należy w ramach inwestycji zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe (np. stolarkę dźwiękoszczelną, systemy wentylacyjne, itp.);

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

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku, poz. 645

[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku, poz. 21, poz. 405.

a) intensywność zabudowy – do 1,10; dopuszcza się wspólne bilansowanie intensywności zabudowy dla zamierzeń budowlanych obejmujących kilka działek budowlanych lub cały teren 037 U/MW2, pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego i jego pełnej realizacji;
b) wysokość zabudowy i rodzaj dachu – do 4 kondygnacji nadziemnych i do 15,0 m, dach płaski; w pasie o szerokości 10,0 m, przylegającym do terenu wyłączonego z zabudowy wzdłuż działek przy ul. Szyprów, obowiązuje ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych i do 11,0 m, dach płaski; poziom posadzki parteru dla nowoprojektowanych budynków – nie wyżej niż 1,5 m od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 12,0 m od granicy terenu zabudowy jednorodzinnej przy ul. Szyprów, 6,0 m od linii rozgraniczających terenu 067 ZP i 14,0 m od linii rozgraniczających al. Zwycięstwa; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 pow. działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% pow. działki budowlanej; dopuszcza się wspólne bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej dla zamierzeń budowlanych obejmujących kilka działek budowlanych lub cały teren 037 U/MW2, pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego i jego pełnej realizacji;
f) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
g) część terenu, oznaczona na rysunku planu, wyłączona z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni; na obszarze wyłączonym z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni, położonym przy al. Zwycięstwa, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni tego obszaru, pod warunkiem zastosowania nawierzchni trawiastej i elementów wzmacniających nawierzchnię np. kratek trawnikowych lub płyt ażurowych;
h) zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia MW w Wejherowie w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.

7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2; dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek gruntu przeznaczonych pod urządzenia wspólnego użytkowania (techniczne, rekreacyjne, gospodarcze, itp.), w tym dla realizacji budowli oraz podziemnych budynków lub podziemnych części budynków; dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek gruntu pod tereny i obiekty infrastruktury technicznej; proponowane podziały geodezyjne orientacyjnie wskazano na rysunku planu;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) nie ustala się.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dopuszcza się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną obiektów budowlanych, w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
b) dojazd od ulicy 117 KDW; dopuszcza się jeden wjazd od al. Zwycięstwa na drogę wewnętrzną z wyjazdem w kierunku ul. Szyprów wyłącznie dla funkcji usługowej, z ograniczeniem połączenia z drogą wewnętrzną 117 KDW – dopuszczenie przejazdu wyłącznie dla służb ratowniczych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą dróg publicznych;
c) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych:
- budynki mieszkalne wielorodzinne – min. 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w tym min. 30% miejsc postojowych o charakterze ogólnodostępnym,
- obiekty usług – min. 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy,
- biura – min. 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
d) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:

- budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach lub zadaszonych boksach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,
- budynki usługowe – min. 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;

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

10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

11) INNE ZAPISY

a) projekt zabudowy i zagospodarowania obszaru obejmującego tereny 037 U/MW2, 038 U,MW2, 039 U,MW2, 040 U,MW2, 041 U,MW2,MN1, 102 KD-D 1/2 oraz 117 KDW – według projektu wyłonionego w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zrealizowanego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe;

b) założenia przestrzenne konkursu dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego; wyłoniony projekt musi uwzględniać uwarunkowania krajobrazu i otoczenia oraz uzyskać akceptację właściwych służb ochrony zabytków (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1 pkt 3).”;

2) w § 12 w ust. 2 karta terenów nr 038 U/MW2 i 039 U/MW2 otrzymuje brzmienie:

„KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503

1) NUMER TERENU	**038**	2) POWIERZCHNIA	0,76 ha
	039		0,15 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

U,MW2 – USŁUGI, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:
- dla terenu 038 U,MW2 – do 0,90; dopuszcza się wspólne bilansowanie intensywności zabudowy dla zamierzeń budowlanych obejmujących kilka działek budowlanych lub cały teren 038 U,MW2, pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego i jego pełnej realizacji,
- dla terenu 039 U,MW2 – do 1,15;

b) szerokość elewacji budynków – do 25,0 m;

c) wysokość zabudowy i rodzaj dachu – do 4 kondygnacji nadziemnych i do 15,0 m pod warunkiem realizacji czwartej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu trzeciej kondygnacji (wprowadzenie czwartej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku), dach płaski; poziom posadzki parteru dla nowoprojektowanych budynków nie wyżej niż 1,5 m od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- dla terenu 038 U,MW2 – 6,0 m od linii rozgraniczających ulic 099 KD-D 1/2 i 102 KD-D 1/2,
- dla terenu 039 U,MW2 – 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 102 KD-D 1/2 i terenu 067 ZP,
- nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,40 pow. działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% pow. działki budowlanej;

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

h) zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia MW w Wejherowie w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.

7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2; dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek gruntu przeznaczonych pod urządzenia wspólnego użytkowania (techniczne, rekreacyjne, gospodarcze, itp.), w tym dla realizacji budowli oraz podziemnych budynków lub podziemnych części budynków; dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek gruntu pod tereny i obiekty infrastruktury technicznej; proponowane podziały geodezyjne orientacyjnie wskazano na rysunku planu;
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 35,0 m;
   c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi, orientacyjnie wskazanymi na rysunku planu; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.
8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) nie ustala się.
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dopuszcza się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną obiektów budowlanych, w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
   b) dojazd od ulic: 102 KD-D 1/2 i 117 KDW;
   c) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych: wg § 10 ust. 1 pkt 2;
   d) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
      - budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach lub zadaszonych boksach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,
      - obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;
   e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.
10) STAWKA PROCENTOWA – 30 %.
11) INNE ZAPISY
   a) projekt zabudowy i zagospodarowania obszaru obejmującego tereny 037 U/MW2, 038 U,MW2, 039 U,MW2, 040 U,MW2, 041 U,MW2,MN1, 102 KD-D 1/2 oraz 117 KDW – według projektu wyłonionego w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zrealizowanego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe;
   b) założenia przestrzenne konkursu dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego; wyłoniony projekt musi uwzględniać uwarunkowania krajobrazu i otoczenia oraz uzyskać akceptację właściwych służb ochrony zabytków (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1 pkt 3);
   c) realizacja zabudowy na terenie 038 U,MW2 warunkowana jest realizacją docelowej, wbudowanej kotłowni gazowej na terenie 037 U/MW2.”;

3) w § 12 w ust. 2 kartę terenu nr 040 U,MW2,MN1 zastępuje się kartą terenu nr 040 U,MW2, która otrzymuje brzmienie:

„KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503

1) NUMER TERENU **040** 2) POWIERZCHNIA 1,66 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU
U,MW2 – USŁUGI, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
   b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) intensywność zabudowy – do 0,70; dopuszcza się wspólne bilansowanie intensywności zabudowy dla zamierzeń budowlanych obejmujących kilka działek budowlanych lub cały teren 040 U,MW2 pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego i jego pełnej realizacji;
b) szerokość elewacji budynków – do 33,0 m;
c) wysokość zabudowy i rodzaj dachu – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,0 m, dach płaski; dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną i wysokość do 11,0 m pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku); do 2 kondygnacji nadziemnych + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym i wysokość do 11,0 m, dach stromy o nachyleniu połaci 30° – 40°; poziom posadzki parteru dla nowoprojektowanych budynków nie wyżej niż 1,5 m od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających ulic 099 KD-D 1/2, 102 KD-D 1/2 i terenu 066 ZP oraz zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,35 pow. działki budowlanej; dopuszcza się wspólne bilansowanie powierzchni zabudowy dla zamierzeń budowlanych obejmujących kilka działek budowlanych lub łącznie teren 040 U,MW2 pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego i jego pełnej realizacji;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% pow. działki budowlanej;
g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3;
h) zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia MW w Wejherowie w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.

7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2; dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek gruntu przeznaczonych pod urządzenia wspólnego użytkowania (techniczne, rekreacyjne, gospodarcze, itp.), w tym dla realizacji budowli oraz podziemnych budynków lub podziemnych części budynków; dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek gruntu pod tereny i obiekty infrastruktury technicznej; proponowane podziały geodezyjne orientacyjnie wskazano na rysunku planu;
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego lub zgodnie z proponowanymi podziałami geodezyjnymi, orientacyjnie wskazanymi na rysunku planu; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) nie ustala się.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dopuszcza się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną obiektów budowlanych, w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;
b) dojazd od ulic: 099 KD-D 1/2 i 102 KD-D 1/2;
c) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych: wg § 10 ust. 1 pkt 2;
d) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach lub zadaszonych boksach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,

- obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;

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

10) STAWKA PROCENTOWA – 30 %.

11) INNE ZAPISY

a) projekt zabudowy i zagospodarowania obszaru obejmującego tereny 037 U/MW2, 038 U,MW2, 039 U,MW2, 040 U,MW2, 041 U,MW2,MN1, 102 KD-D 1/2 oraz 117 KDW – według projektu wyłonionego w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zrealizowanego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe;

b) założenia przestrzenne konkursu dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego; wyłoniony projekt musi uwzględniać uwarunkowania krajobrazu i otoczenia oraz uzyskać akceptację właściwych służb ochrony zabytków (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1 pkt 3).";

4) w § 12 w ust. 2 karta terenu nr 041 U/MW2,MN1 otrzymuje brzmienie:

„KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503

1) NUMER TERENU **041** 2) POWIERZCHNIA 0,47 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

U,MW2,MN1 – USŁUGI, ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA, ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren znajduje się w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej; dla tej części obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3;

b) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie (kwartale zabudowy, pierzei ulicy).

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,80;

b) szerokość elewacji budynków – do 25,0 m;

c) wysokość zabudowy i rodzaj dachu – do 4 kondygnacji nadziemnych i do 15,0 m, dach płaski; przy czym w pasie o szerokości 10,0 m, przylegającym do terenu wyłączonego z zabudowy wzdłuż działek przy ul. Szyprów, obowiązuje ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych i do 11,0 m, dach płaski;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 099 KD-D 1/2 oraz 12,0 m od granicy terenu zabudowy jednorodzinnej przy ul. Szyprów; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;

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

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

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

h) część terenu, oznaczona na rysunku planu, wyłączona z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;

i) zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia MW w Wejherowie w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.

7) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOSCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2; dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek gruntu przeznaczonych pod urządzenia wspólnego użytkowania

(techniczne, rekreacyjne, gospodarcze, itp.), w tym dla realizacji budowli oraz podziemnych budynków lub podziemnych części budynków; dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek gruntu pod tereny i obiekty infrastruktury technicznej;

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego; dopuszcza się tolerancję +/- 5°.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) nie ustala się.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych, w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną obiektów budowlanych, w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą urządzenia elektroenergetyczne;

b) dojazd od ulic – 099 KD-D 1/2 i 117 KDW;

c) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych: wg § 10 ust. 1 pkt 2; dopuszcza się możliwość realizacji części programu parkingowego w drodze 117 KDW;

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

- budynki mieszkalne wielorodzinne – należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach lub zadaszonych boksach – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe czasowe – min. 0,3 miejsca na 1 mieszkanie,
- obiekty usług – min. 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy;

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

10) STAWKA PROCENTOWA – 30%.

11) INNE ZAPISY

a) projekt zabudowy i zagospodarowania obszaru obejmującego tereny 037 U/MW2, 038 U,MW2, 039 U,MW2, 040 U,MW2, 041 U,MW2,MN1, 102 KD-D 1/2 oraz 117 KDW – według projektu wyłonionego w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zrealizowanego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe;

b) założenia przestrzenne konkursu dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego; wyłoniony projekt musi uwzględniać uwarunkowania krajobrazu i otoczenia oraz uzyskać akceptację właściwych służb ochrony zabytków (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1 pkt 3);

c) realizacja zabudowy warunkowana jest realizacją docelowej, wbudowanej kotłowni gazowej na terenie 037 U/MW2.”;

5) w § 12 w ust. 2 karta terenów nr 066 ZP i 067 ZP otrzymuje brzmienie:

„KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503

1) NUMER TERENU	**066**	2) POWIERZCHNIA	0,12 ha
	067		0,11 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – ogólnodostępna

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) zachować istniejącą zieleń wysoką; dopuszcza się rekompozycję zieleni – wymianę drzewostanu na drzewa o wysokości nie mniejszej niż 5,0 m, o obwodzie nie mniejszym niż 20,0 cm, w rozstawie dostosowanym do pokroju drzew – w uzgodnieniu z ogrodnikiem miejskim.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy; dopuszcza się obiekty małej architektury;

b) na terenach należy urządzić ścieżkę rowerową zgodnie z przebiegiem wskazanym orientacyjnie na rysunku planu;

c) na terenie 067 ZP dopuszcza się urządzenie utwardzonego placu w rejonie skrzyżowania al. Zwycięstwa z ul. Orłowską na obszarze przylegającym do terenu 037 U/MW2; na pozostałej

części terenu 067 ZP powierzchnia biologicznie czynna wymagana jest na min. 70% powierzchni obszaru; na terenie 066 ZP powierzchnia biologicznie czynna wymagana jest na min. 70% powierzchni terenu;

d) zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia MW w Wejherowie w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOSCI
   a) nie ustala się.
8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) nie ustala się.
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 3.
10) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
11) INNE ZAPISY
   a) nie ustala się.";

6) w § 12 w ust. 2 w dotychczasowej karcie terenów nr 099 KD-D, 100 KD-D, 101 KD-D i 102 KD-D:
   a) w pkt 1 wykreśla się numery terenów „099" i „102",
   b) w pkt 2 wykreśla się powierzchnie „0,39 ha" i „0,19 ha",
   c) w pkt 3 wykreśla się przeznaczenie terenów „099 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Spacerowa" i „102 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA",
   d) w pkt 6 wykreśla się lit. a i lit. d,
   e) w pkt 9 wykreśla się lit. b i lit. c;

7) w § 12 w ust. 2 po karcie terenu nr 098 KD-D dodaje się kartę terenu nr 099 KD-D w brzmieniu:

„KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503

1) NUMER TERENU **099** 2) POWIERZCHNIA 0,41 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU
   099 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Spacerowa
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) zachować istniejący drzewostan z wyjątkiem drzew kolidujących z przebiegiem ulicy.
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3.
6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) zgodnie z rysunkiem planu.
7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 3.
8) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
9) INNE ZAPISY
   a) zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia MW w Wejherowie w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.";

8) w § 12 w ust. 2 po dotychczasowej karcie terenów nr 099-102 dodaje się kartę terenu nr 102 KD-D 1/2 w brzmieniu:

„KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503

1) NUMER TERENU **102** 2) POWIERZCHNIA 0,21 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU
   102 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. W. Roszczynialskiego
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) zachować istniejący drzewostan z wyjątkiem drzew kolidujących z przebiegiem ulicy.
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

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

6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) zgodnie z rysunkiem planu.
7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 3.
8) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
9) INNE ZAPISY
   a) projekt zabudowy i zagospodarowania obszaru obejmującego tereny 037 U/MW2, 038 U,MW2, 039 U,MW2, 040 U,MW2, 041 U,MW2,MN1, 102 KD-D 1/2 oraz 117 KDW – według projektu wyłonionego w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zrealizowanego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe;
   b) założenia przestrzenne konkursu dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego; wyłoniony projekt musi uwzględniać uwarunkowania krajobrazu i otoczenia oraz uzyskać akceptację właściwych służb ochrony zabytków (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1 pkt 3);
   c) zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia MW w Wejherowie w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej.”;

9) w § 12 w ust. 2 w dotychczasowej karcie terenów nr 116 KDW i 117 KDW:
   a) w pkt 1 wykreśla się numer terenu „117”,
   b) w pkt 2 wykreśla się powierzchnię „0,29 ha”,
   c) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„PRZEZNACZENIE TERENU
116 KDW – ULICA WEWNĘTRZNA”,

   d) w pkt 6 wykreśla się lit. b,
   e) w pkt 9 wykreśla się lit. a, lit. b i lit. c;

10) w § 12 w ust. 2 po dotychczasowej karcie terenów nr 116-117 dodaje się kartę terenu nr 117 KDW w brzmieniu:

„KARTA TERENU DLA ULIC I DRÓG
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1503

1) NUMER TERENU **117** 2) POWIERZCHNIA 0,08 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU
117 KDW – ULICA WEWNĘTRZNA
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) nie ustala się.
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach II strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt. 3.
6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) min. 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 3.
8) STAWKA PROCENTOWA – 0 %.
9) INNE ZAPISY
   a) zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Jednostką Wojskową Nr 4934 Wejherowo w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą podziemną Marynarki Wojennej;
   b) założenia przestrzenne konkursu dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego; wyłoniony projekt musi uwzględniać uwarunkowania krajobrazu i otoczenia oraz uzyskać akceptację właściwych służb ochrony zabytków (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1 pkt 3).”.

§ 3

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu miejscowego traci moc część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, uchwalonego uchwałą Nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 stycznia 2007 roku.

§ 4

1. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 5

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

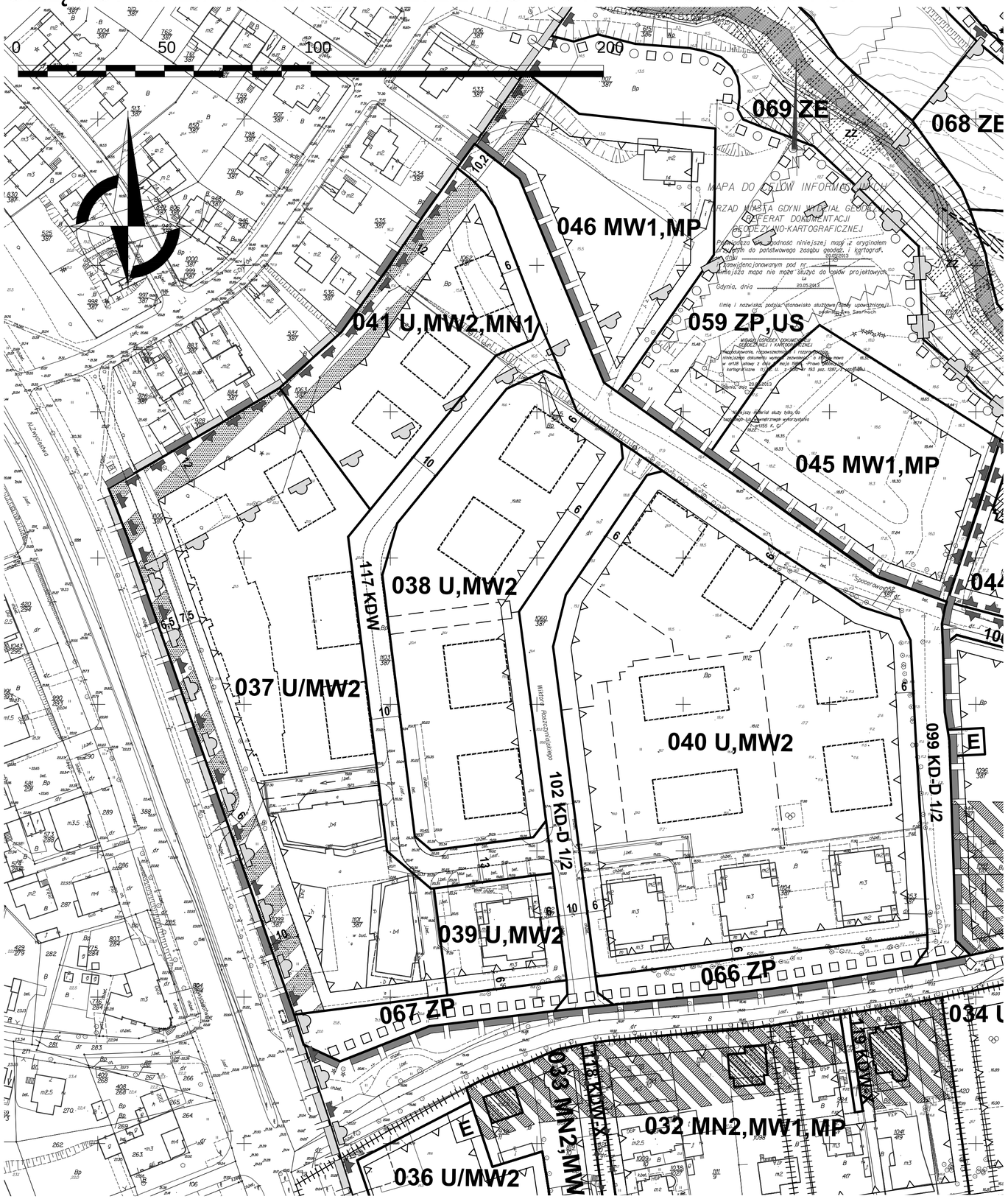
Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI NADMORSKIEJ DZIELNICY ORŁOWO W GDYNI

1503z

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....
Rady Miasta Gdyni
z dnia ..... 2013r.



OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

01 MN3 — SYMBOL CYFROWY - NUMER TERENU; SYMBOL LITEROWO - CYFROWY - PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN1 — ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA
- MW2 — ZABUDOWA WIELORODZINNA NISKA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U — USŁUGI

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZP — ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-D j/p — DROGI I ULICE DOJAZDOWE
- KDW — DROGI I ULICE WEWNĘTRZNE

WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

ŚCIEŻKI ROWEROWE

GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ USTALONYCH W PLANIE

TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI

INFORMACJE I ZALECENIA

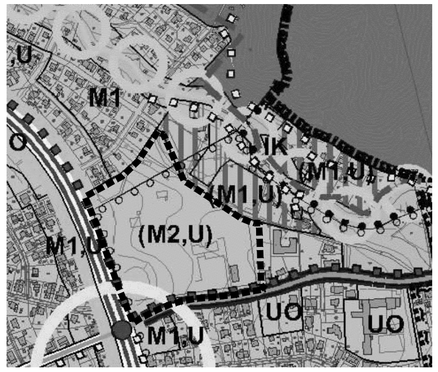
GRANICE STREFY "E" - OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU ZABYTKOWEGO,
GRANICE STREFY "K" - OCHRONY KRAJOBRAZU INTEGRALNIE ZWIĄZANEGO Z ZESPOŁEM ZABYTKOWYM

ORIENTACYJNY UKŁAD JEZDNI I DRÓG WEWNĘTRZNYCH

PROPONOWANE LOKALIZACJE ZABUDOWY

PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVII/400/08 RADY MIASTA GDYNI Z DNIA 27 LUTEGO 2008 R.



LEGENDA

granica obszaru objętego zmianą planu

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA

- centra dzielnic - łączące funkcje publiczne i komercyjne
- ciągi wielofunkcyjne

STREFY FUNKCJONALNE

- strefa miejska

STRUKTURA FUNKCJONALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW

(U), (M2)... tereny planowanego rozwoju

TERENY USŁUG I TERENY WIELOFUNKCYJNE

- U — tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m2

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- M2 — tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI

(przedstawione na rysunku schematy projektowanych węzłów mają charakter poglądowy i nie należy uznawać ich za przesądzony)

- drogi główne - klasy GP, G (linią przerywaną oznaczono przebieg tunelowy)
- ważniejsze drogi lokalne - klasy L
- Hanzeatycka Trasa Rowerowa R-10

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ ZABYTKÓW

- strefy ochrony ekspozycji obszarów wpisanych do rejestru zabytków

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI
ul. T. Wendy 7/9, 81-341 Gdynia

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI NADMORSKIEJ DZIELNICY ORŁOWO W GDYNI

NAZWA RYSUNKU	PROJEKT PLANU		
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Alicja Kowalska - POIU nr G 138/2002		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Izabela Gendek		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	inż. Danuta Stojaczyk		
ŚRODOWISKO	mgr Paweł Sagin mgr Gabriela Fiutowska		
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Karzyński upr. urbanistyczne nr 1662, POIU nr G 151/2002		
PLAN NR 1503z	DATA SIERPIEŃ 2013	SKALA 1:1000	NR RYS. 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....
Rady Miasta Gdyni
z dnia ..... 2013 r.

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 3 czerwca 2013 r. do 1 lipca 2013 r. Do projektu zmiany planu miejscowego złożonych zostało łącznie pięć uwag w ustawowym terminie tj. do 15 lipca 2013 r..
Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 11705/13/VI/U z dnia 6 sierpnia 2013 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu, jedną uwzględnił w całości, cztery w części.
Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, które wniosły następujące osoby:

1. Grażyna Sankowska – w imieniu własnym oraz mieszkańców nieruchomości przy ul. Szyprów: Felicja Reszke, Grażyna i Konrad Wawrzyniak, Grażyna i Roman Sankowscy, Teresa i Alfred Białek, Grażyna i Krzysztof Karczewscy, Barbara i Marek Tuńscy, Urszula Frąckiewicz-Heidrich, Hanna Marciniec, Sławomir Michalewski i Krystyna Wojciechowska – data wpływu 15.07.13 r.;
2. Marek Tuński – data wpływu 13.07.13 r.;
3. Urszula Frąckiewicz-Heidrich – data wpływu 13.07.13 r.;
4. Rada Dzielnicy Orłowo – data wpływu 12.07.13 r..

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Mieszkańcy nieruchomości przy ul. Szyprów nie zgadzają się na zalegalizowanie kotłowni gazowej usytuowanej na zapleczu zabudowy przy ul. Szyprów, w odległości 12 m od ogrodzeń. Wnieśli o przesunięcie kotłowni w inne miejsce, uzasadniając jak poniżej:
1) lokalizacja kotłowni jest niezgodna z obowiązującym m.p.z.p.;
2) wyłożony rysunek projektu zmiany planu, który zawiera budynek kotłowni, jest próbą jej zalegalizowania;
3) zapis projektu zmiany planu – pkt 4 ppkt b): ”*wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.”*, wg wnoszących uwagę wyklucza lokalizację gazowni w tak bliskiej odległości od zabudowy mieszkaniowej;
4) mieszkańcy obawiają się, że kotłownia pracować będzie z coraz większą mocą, wydzielając coraz większą ilość spalin gazowych, co spowoduje katastrofalne skutki zdrowotne oraz informują, że ulatujące się spaliny spływają głównie w kierunku ich domów, najbardziej intensywnie w godzinach porannych, wieczornych i nocnych;
5) mieszkańcy zamierzają występować o rekompensaty za obniżenie wartości ich działek.

Prezydent częściowo uwzględnił uwagę w zakresie dotyczącym pkt. 3 – 4, polecając dodanie zapisu w kartach terenów, że realizacja zabudowy na terenach 038 U,MW2 oraz 041 U,MW2,MN1 warunkowana jest realizacją docelowej, wbudowanej kotłowni gazowej na terenie 037 U/MW2. Zapis ten zagwarantuje likwidację istniejącej kotłowni.
Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:
Ad 1) W obowiązującym planie, w karcie terenu 041 U,MW2,MN1 w pkt 9 – Zasady obsługi infrastrukturą, ppkt d) jest zapis: „*pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 3.*”, gdzie w pkt 6 ustalono – „*zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnie z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła;”*. Powyższy zapis umożliwił realizację przedmiotowej kotłowni gazowej.
Ad 2) Obrys budynku kotłowni jest elementem treści aktualnej mapy zasadniczej, na której został sporządzony projekt zmiany planu i nie jest ustaleniem projektu zmiany planu.
Ad 3 – 4) Kotłownia kontenerowa została zaprojektowana i wykonana jako rozwiązanie tymczasowe w związku z realizacją osiedla „Nowe Orłowo” w etapach. Docelową kotłownię gazową dla całego

osiedla zaplanowano jako wbudowaną w budynku na terenie 037 U,MW2, który będzie realizowany w późniejszym okresie.
Ad 5) Uwaga nie dotyczy ustaleń m.p.z.p.

2. Marek Tuński złożył uwagę, w której wniósł o likwidację kotłowni gazowej - wykreślenie jej z rysunku projektu zmiany planu (budynek kotłowni na rysunku jest, jego zdaniem, próbą jej legalizacji), ze względu na odczuwalną uciążliwość (spaliny, degradacja krajobrazu i hałas w nocy) na działkach zabudowy jednorodzinnej przy ul. Szyprów oraz ze względu na sprzeczność z zapisem pkt 4 ppkt b): ”*wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.”*.

Prezydent częściowo uwzględnił uwagę w sposób określony w rozpatrzeniu uwagi nr 1 pkt. 3 – 4.
Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się w sposób określony w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 oraz następująco:
Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826), dopuszczalne poziomy hałasu dla przedmiotowego terenu wynoszą odpowiednio:
LAeqD= 50 dB dla pory dnia,
LAeqN = 40 dB dla pory nocy.
W wyniku przeprowadzonych przez Wydział Środowiska UMG pomiarów, otrzymano następujące wartości wskaźników poziomu hałasu w porze dziennej i nocnej:
LAeqD = 39,8 dB dla pory dnia,
LAeqN = 39,2 dB dla pory nocy.
Nie stwierdzono przekroczeń wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w porze dnia i nocy.

3. Urszula Frąckiewicz-Heidrich złożyła uwagę, w której wnosiła o:
1) niedopuszczanie zjazdu z al. Zwycięstwa do nowej zabudowy na terenie 037 U/MW2, ze względu na:
   a) duże natężenie ruchu kołowego na al. Zwycięstwa, szczególnie w godzinach szczytu,
   b) możliwość alternatywnego dojazdu do nowej zabudowy od ul. Szyprów lub ul. Orłowskiej,
   c) niezgodność zjazdu z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie: „*droga klasy G powinna mieć powiązania z drogami nie niższej klasy niż L (wyjątkowo klasy D), a odstępy między skrzyżowaniami (...) na terenie zabudowy nie mniejsze niż 500 m; dopuszcza się wyjątkowo odstępy między skrzyżowaniami (...) na terenie zabudowy – nie mniejsze niż 400 m, przy czym na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;”,*
   d) ochronę interesu publicznego, który powinien być co najmniej tak samo chroniony jak interes komercyjnego osiedla w projekcie zmiany planu;
2) zlikwidowanie kotłowni gazowej na terenie 041 U,MW2,MN1 poprzez wykreślenie jej z rysunku projektu planu (co jest próbą jej legalizacji), ze względu na odczuwalną uciążliwość (spaliny) na działkach zabudowy jednorodzinnej przy ul. Szyprów;
3) ustalenie szerokości ul. Spacerowej (099 KD-D) – 13,5 m, niezbędnej do lokalizacji: jezdni (6 m), chodników (3 m i 1,5 m), ścieżki rowerowej (3 m) oraz ewentualnego pasa zieleni izolacyjnej;
4) ustalenie szerokości ul. W. Roszczynialskiego (102 KD-D) na rysunku projektu planu oraz w karcie terenu, bardziej precyzyjnie niż „*zgodnie z rysunkiem planu.”;*
5) zlikwidowanie ustaleń parametrów drogi 117 KDW, ponieważ jest to droga wewnętrzna; należy odwołać się do zgodności parametrów z ustaleniami konkursowymi;
6) usunięcie z tekstu kart terenów 100 KD-D, 101 KD-D oraz 116 KDW będących spoza obszaru objętego zmianą planu.

Prezydent częściowo uwzględnił uwagę w zakresie dotyczącym pkt. 2 w sposób określony w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 pkt. 3 – 4, a także w zakresie dotyczącym pkt. 6, polecając uwzględnienie uwagi w zapisie tekstu zmiany planu.

Nieuwzględnienie części uwagi w zakresie dotyczącym pkt. 2 uzasadnia się w sposób określony w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 pkt 1-4, a w zakresie dotyczącym pkt. 1, 3, 4, 5, następująco:
Ad 1) Zasadne jest dopuszczenie bezpośredniego zjazdu z al. Zwycięstwa do projektowanej zabudowy usługowej, który nie będzie powodował utrudnień w ruchu drogowym regulowanym przez sygnalizację świetlną pobliskiego skrzyżowania. W rozwiązaniach projektu zmiany planu proponuje się realizację zjazdu z ulicy głównej – al. Zwycięstwa, a nie skrzyżowania. Przywołane rozporządzenie nie wyklucza zjazdów, lecz je ogranicza zapisem – „należy ograniczać liczbę i częstość zjazdów (…)".
W wyniku konkursu przeprowadzonego na podstawie ustaleń obowiązującego planu, wyłoniono zwycięską pracę, która stanowiła podstawę opracowania projektu osiedla Nowe Orłowo. W jej rozwiązaniach zaproponowano wjazd na teren 37 U/MW2 od al. Zwycięstwa, czego nie przewidują ustalenia obowiązującego planu. Wśród zaleceń pokonkursowych, jury rekomendowało m.in. – „skomunikowanie zespołu bezpośrednio od al. Zwycięstwa – min. wjazd". Jest to rozwiązanie funkcjonalnie uzasadnione i uzgodnione z zarządcą drogi.
Ad 3) Linie rozgraniczające ul. Spacerowej (099 KD-D 1/2) w znacznej większości pokrywają się z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym. Jej szerokość jest ustalona w projekcie zmiany planu – „zgodnie z rysunkiem planu", czyli od 10,2 m do 13,4 m, co umożliwia realizację jezdni z dwoma pasami ruchu i obustronnymi chodnikami. Wydzielenie ścieżki rowerowej nie jest uzasadnione w ulicy 099 KD-D – ulica ta poza obszarem zmiany planu ma jedynie ok. 9,0 m szerokości, a ponadto realizacja ścieżki planowana jest w pobliżu, wzdłuż rzeki Kaczej, a istnieje wzdłuż ul. Orłowskiej oraz al. Zwycięstwa.
Ad 4) Ul. W. Roszczynialskiego (102 KD-D 1/2) jest wydzielona geodezyjnie, a jej linie rozgraniczające pokrywają się z istniejącym wydzieleniem o szerokości 10 m z niewielkimi poszerzeniami, w związku z czym, ustalenie w projekcie zmiany planu – „zgodnie z rysunkiem planu" jest właściwe.
Ad 5) Ustalenie parametrów drogi wewnętrznej, wyznaczonej liniami rozgraniczającymi i nie wydzielonej w całości geodezyjnie jest zasadne.

4. Rada Dzielnicy Orłowo wniosła poniższe uwagi:
1) do kart terenów 037 U/MW2 oraz 041 U,MW2,MN1:
   a) w kartach terenów w pkt 4 ppkt b) dopisać: „*wyklucza się umiejscowienie ekranów akustycznych przy ciągu pieszym wzdłuż al. Zwycięstwa od ul. Szyprów do ul. Orłowskiej*" oraz bezwzględnie należy zachować teren zielony,
   b) w kartach terenów w pkt 6 ppkt c) należy zakazać sytuowania wjazdów do „*podziemnych części budynków, a także budowli podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu*" od strony zabudowy jednorodzinnej przy ul. Szyprów,
   c) w kartach terenów w pkt 7 ppkt b) należy ustalić minimalną szerokość frontu nowowydzielanych działek – 35 m,
   d) należy wykluczyć możliwość wjazdu od al. Zwycięstwa na drogę wewnętrzną z wyjazdem w kierunku ul. Szyprów dla funkcji usługowej,
   e) proponuje zamianę obszaru wyłączonego z zabudowy, do zagospodarowania w formie zieleni na tereny zieleni urządzonej, analogicznie do 066 ZP i 067 ZP;
2) do karty terenu 041 U,MW2,MN1:
   a) należy umieścić dodatkowy zapis w pkt 4 ppkt b) o zakazie lokalizacji takich obiektów lub działalności w obrębie terenów sąsiadujących z nieruchomościami przy ul. Szyprów, z naciskiem na kotłownie opalaną gazem ziemnym,
   b) informuje, że zapis pkt 7 ppkt a): „*dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek gruntu przeznaczonych pod urządzenia wspólnego użytkowania (techniczne, rekreacyjne, gospodarcze, itp.), (...) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek gruntu pod tereny i obiekty infrastruktury technicznej;"* dąży do zalegalizowania bezprawnie wybudowanej kotłowni gazowej,
   c) należy usunąć zapis dopuszczający wydzielanie działek gruntu przeznaczonych pod urządzenia techniczne, gospodarcze czy obiekty infrastruktury technicznej, oprócz urządzeń elektroenergetycznych niezbędnych do zasilenia w energię elektryczną.

Prezydent częściowo uwzględnił uwagę w zakresie dotyczącym pkt. 2, w sposób określony w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 pkt. 3 – 4 oraz częściowo w zakresie dotyczącym pkt. 1 c informując, że dla terenu 041 U,MW2,MN1 minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek została ustalona na min. 30 m.
Nieuwzględnienie części uwagi w zakresie dotyczącym pkt. 2 uzasadnia się w sposób określony w rozstrzygnięciu uwagi nr 1 dodając, że zapis o zakazie lokalizacji kotłowni gazowej nie jest zasadny, ponieważ obszar nowej zabudowy, w pobliżu którego nie ma sieci ciepłowniczej, musi posiadać możliwość realizacji indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z § 10 ust. 3, pkt 6 obowiązującego m.p.z.p..
Nieuwzględnienie uwagi w zakresie dotyczącym pkt. 1 d uzasadnia się w sposób określony w rozstrzygnięciu uwagi nr 3 pkt 1, natomiast w zakresie dotyczącym pkt. 1 a,b,c,e, następująco:
Ad 1 a) Realizacja ekranów akustycznych „przy ciągu pieszym wzdłuż al. Zwycięstwa od ul. Szyprów do ul. Orłowskiej" nie jest możliwa – wyznaczono tu teren wyłączony z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni. W całej pierzei zabudowy od strony al. Zwycięstwa (na wszystkich kondygnacjach) ustalona jest realizacja zabudowy usługowej, która zapewni ochronę mieszkań przed hałasem, w związku z czym, ekrany akustyczne staną się zbędne.
Ad 1 b) Projekt planu zachowuje, wyznaczony w obowiązującym planie, obszar wyłączony z zabudowy, do zagospodarowania w formie zieleni bezpośrednio przylegający do działek przy ul. Szyprów, o szerokości 12 m, gdzie nie jest możliwa realizacja wjazdów. Szczegółowe rozwiązanie dojazdów w obrębie działek przeznaczonych pod zabudowę nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Wymagania w tym zakresie reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Pod względem racjonalnego zagospodarowania terenu nie ma uzasadnienia dla realizacji wjazdów do części podziemnych budynków od strony zabudowy przy ul. Szyprów.
Ad 1 c) Dla terenu 037 U/MW2 minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek nie została ustalona ze względu na geometrię terenu, który usytuowany jest pomiędzy dwiema drogami.
Ad 1 e) Nie jest uzasadniona zmiana przeznaczenia terenów wyłączonych z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni, na odrębne tereny ZP (zieleni urządzonej, ogólnodostępnej). Stanowią one części działek budowlanych, a nie odrębne działki i będą użytkowane przez mieszkańców budynków położonych na tych działkach.

5. Invest Komfort złożył uwagę, w której wniósł o:
1) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych (o nawierzchni trawiastej zabezpieczonej odpowiednią konstrukcją nośną) na obszarze wyłączonym z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni na terenie 037 U/MW2;
2) skorygowanie zapisu pkt 6 ppkt c) w kartach terenów 066 ZP i 067 ZP o dopuszczalnej powierzchni placu w rejonie skrzyżowania al. Zwycięstwa z ul. Orłowską: „*którego powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni terenu*", na zapis – „*którego powierzchnia nie przekroczy 30% łącznej powierzchni obydwóch terenów*".

Prezydent uwzględnił uwagę w zakresie dotyczącym pkt. 1 polecając na obszarze wyłączonym z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni, położonym przy al. Zwycięstwa, dopuścić lokalizację miejsc postojowych na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni tego obszaru, z zastosowaniem nawierzchni trawiastej, z dopuszczeniem elementów wzmacniających nawierzchnię np. kratek trawnikowych lub płyt ażurowych. Prezydent polecił uzupełnić wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby miejsc postojowych, o wskaźniki dla biur – 2 miejsca/100 m^2 powierzchni użytkowej.
Prezydent uwzględnił uwagę w zakresie dotyczącym pkt. 2 polecając wprowadzenie zapisu dopuszczającego na terenie 067 ZP urządzenie utwardzonego placu w rejonie skrzyżowania al. Zwycięstwa z ul. Orłowską na obszarze przylegającym do terenu 037 U/MW2, a na pozostałej części terenu 067 ZP ustalenie wymogu min. 70% PBC; na terenie 066 ZP – min. 70% PBC.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....
Rady Miasta Gdyni
z dnia ..... 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

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

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

- Rada Miasta Gdyni w dniu 27 czerwca 2012 r. podjęła uchwałę nr XXI/406/12 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni,
- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 03.06 – 01.07.2013 r.. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 13 czerwca 2013 r.,
- do wyłożonego projektu planu w ustawowym terminie (tj. do dnia 15 lipca 2013 r.) wpłynęło pięć uwag. Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu w dniu 6 sierpnia 2013 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, jedną uwzględnił w całości, cztery uwzględnił w części,
- do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag i w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r.).

Studium określa obszar objęty zmianą planu jako strefę miejską, a w zakresie struktury funkcjonalnej – przeznaczenia terenów, przewiduje w granicach obszaru objętego zamianą planu:

- *tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2*,

- *tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*.

Wzdłuż al. Zwycięstwa Studium zakłada *ciągi wielofunkcyjne*, a wzdłuż ul. Orłowskiej, przebieg *Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej.*

Na przeważającej części obszaru objętego zmianą planu Studium wskazuje *strefę ochrony ekspozycji obszarów wpisanych do rejestru zabytków*.

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

RP.6721.4.2012.IG