DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 08.12.2022 r.

Poz. 4807

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpinski
Data: 08.12.2022 08:53:09

UCHWAŁA NR XLVI/1426/22
RADY MIASTA GDYNI

z dnia 26 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" wraz z otoczeniem

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.[2)]), Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" wraz z otoczeniem nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" wraz z otoczeniem, oznaczony numerem ewidencyjnym 1407, obejmujący obszar o powierzchni 194,07 ha, którego granice przebiegają:

- od wschodu – wzdłuż linii brzegowej Zatoki Gdańskiej,
- od południa – wzdłuż północnego odcinka ul. Orłowskiej, wzdłuż dolinki rzeki Kaczej, dalej wzdłuż ul. Zapotocznej do ul. Huzarskiej,
- od zachodu – wzdłuż ul. Huzarskiej obejmując sąsiednią zabudowę mieszkaniową, następnie wzdłuż ulic: Powstania Wielkopolskiego, M. Kopernika i K. Tetmajera,
- od północy – wzdłuż ul. J. Ejsmonda i jej przedłużenia do brzegu morskiego,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 78 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 78 oraz przeznaczenie terenów od 01 do 77 oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MN1–R – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, strefa rezydencjalna**

Dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Wyklucza się realizację/wydzielenie lokali użytkowych,

b) **MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca**

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, poz. 1005 i poz. 1079.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.

Dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej,

c) **MN2 – Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza**

Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1,

d) **MN3 – Zabudowa jednorodzinna**

Dopuszcza się wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej – budynki wolnostojące albo w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej. Dopuszcza się wydzielenie lokali na zasadach określonych dla terenów MN1,

e) **MP – Zabudowa jednorodzinna z pokojami gościnnymi**

Tereny zabudowy jednorodzinnej z maksymalnie 6 pokojami gościnnymi,

f) **MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 6 mieszkań**

Tereny zabudowy wielorodzinnej realizowanej w budynkach zawierających do 6 mieszkań. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej,

g) **MW2 – Zabudowa wielorodzinna**

Dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych na zasadach określonych dla terenów MW1;

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) **U – Zabudowa usługowa**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu,

b) **UK – Usługi kultury,**

c) **UO – Usługi oświaty i wychowania,**

d) **US – Usługi sportu i rekreacji,**

e) **UT – Usługi turystyki**

Usługi hotelarskie, gastronomii i informacji turystycznej,

f) **UZ – Usługi zdrowia;**

3) Tereny zieleni:

a) **ZE – Zieleń ekologiczno-krajobrazowa**

Tereny zieleni przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urządzenia i stałej pielęgnacji. W szczególności są to tereny zadrzewień i zarośli, muraw i wrzosowisk, torfowisk, cieków, oczek wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwałe, półnaturalne łąki i pastwiska,

b) **ZL – Lasy / zalesienia,**

c) **ZN – Zieleń chroniona**

Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,

d) **ZP – Zieleń urządzona**,

e) **ZPL – Brzeg morski, plaża;**

4) Tereny komunikacji:

a) **KD-Z j/p – Drogi publiczne zbiorcze** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu),

b) **KD-L j/p – Drogi publiczne lokalne** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu),

c) **KD-D j/p – Drogi publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu),

d) **KD-X – Wydzielone publicznie dostępne: place, ciągi piesze i rowerowe,**

e) **KDW – Drogi wewnętrzne,**

f) **KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej;**

5) Tereny infrastruktury technicznej:

a) **W – Tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę,**

b) **K – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków lub wód opadowych,**

c) **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych.**

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.

3. Funkcja wyłączona jest to sposób użytkowania niepożądany na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczony.

4. Funkcja adaptowana jest to istniejący sposób użytkowania, niemieszczący się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem, umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.

5. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane), zawartymi w karcie danego terenu w § 14.

6. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach tych terenów w § 14.

7. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem stanowią linie podziału nieruchomości. Parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w całości w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

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

1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;

2) ochrona dziedzictwa kulturowego – ochrona walorów historycznych i kompozycyjnych zespołów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską poprzez zachowanie historycznej kompozycji głównych ulic, wnętrz urbanistycznych oraz historycznej zabudowy; kształtowanie nowej zabudowy w zgodzie ze skalą i tradycją przestrzenno-historyczną danego zespołu;

3) uwzględnienie zasad ochrony rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” – eliminacja lub ograniczenie zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych;

4) kształtowanie przestrzeni publicznych, w szczególności: ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;

5) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców;

6) kształtowanie osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:

a) zachowanie zarośli i zadrzewień w dolinie rzeki Kaczej,

b) ograniczenie zainwestowania w strefie brzegowej oraz nadbrzeżnej do obsługi funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej,

c) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych, zarośli i muraw),

d) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, lasów oraz stref wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania jako tereny zieleni w granicach działek budowlanych,

e) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień przyulicznych i wprowadzenie nowych w liniach rozgraniczających niektórych dróg.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru „Kępa Redłowska” – uznanego za rezerwat rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego Nr 49/2001 z dnia 23 marca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 283). Zarządzeniem nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7 kwietnia 2010 r. dla rezerwatu ustanowiony został plan ochrony (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 1897); obowiązują zakazy i ograniczenia określone w ww. rozporządzeniu i zarządzeniu;

2) na przylegających do obszaru planu morskich wodach wewnętrznych Zatoki Gdańskiej został wyznaczony obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – pod nazwą „Zatoka Pucka”, kod obszaru – PLB 220005 (funkcjonujący na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków – Dz. U. nr 25, poz. 133 i nr 67 poz. 358, z 2012 r. poz. 358, z 2017 r. poz. 1416, z 2018 r. poz. 1789 oraz z 2022 r. poz. 96); obowiązują zakazy i ograniczenia określone w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726);

3) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 – pod nazwą „Klify i Rafy Kamienne Orłowa” PLH220105; obowiązują zakazy i ograniczenia określone w ustawie o ochronie przyrody;

4) na obszarze objętym planem występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu:

a) dwie lipy drobnolistne, żywotnik olbrzymi – grupowy pomnik przyrody ustanowiony w § 1 ust. 2 uchwały nr XXVII/677/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2017 r. poz. 319),

b) lipa drobnolistna – pomnik przyrody ustanowiony w § 1 ust. 7 uchwały nr XXVII/677/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r.

Obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ww. uchwały Rady Miasta;

5) ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją;

6) na obszarze objętym planem, poza granicami rezerwatu „Kępa Redłowska”, mogą wystąpić chronione dziko występujące gatunki roślin, zwierząt i grzybów – obowiązuje ochrona gatunków, ich siedlisk i ostoi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody;

2. Sposoby zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy powinny uwzględniać konieczność dostosowywania się do postępujących zmian warunków klimatycznych, w szczególności rozwiązywać problemy gospodarki wodnej i racjonalnego gospodarowania zasobem wód oraz ochrony warunków klimatycznych.

3. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze objętym planem znajduje się zespół zabytkowy wpisany do rejestru zabytków (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – Dz. U. z 2022 r. poz. 840):

   a) zespół ruralistyczno-kuracyjny Orłowo w Gdyni (decyzja Wojewody Gdańskiego Nr 863 z dnia 11 maja 1982 r.; w rejestrze zabytków województwa pomorskiego nr 1005), ze strefami ochrony:

      - strefa A – pełnej ochrony konserwatorskiej; obejmuje obszar szczególnie wartościowy – do bezwzględnego zachowania; w jego obrębie znajdują się dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt 2,

      - strefa K – ochrony krajobrazu; obejmuje obszar krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym – położony na wyeksponowanej od strony Orłowa Kępie Redłowskiej z nabrzeżem klifowym;

2) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków (obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) – położone w granicach zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni:

   a) pensjonat – dawny Zajazd Adlera, ul. Orłowska 8 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 797 z dnia 7.12.1978 r.; w rejestrze zabytków województwa pomorskiego nr 933),

   b) Dom Kuracyjny wraz z działką, ul. Orłowska 2 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 909 z dnia 18.09.1984 r.; w rejestrze zabytków województwa pomorskiego nr 1064);

3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, zespołu willowo-letniskowego Orłowa, której północna część (fragment dawnego zespołu młyńskiego) położona jest na obszarze objętym planem; w strefie obowiązują:

   a) ochrona układu przestrzennego,

   b) zachowanie historycznego sposobu lokalizowania budynków;

4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu zabudowy Wzgórza Św. Maksymiliana, której południowy kraniec, obejmujący skwer przy zbiegu ulic K. Tetmajera i M. Kopernika, położony jest na obszarze objętym planem; w strefie obowiązuje ochrona układu przestrzennego;

5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu urbanistycznego domów jednorodzinnych i bliźniaczych TBO w Redłowie, której południowo-wschodni kraniec, obejmujący odcinek ul. M. Kopernika, położony jest na obszarze objętym planem; w strefie obowiązuje ochrona układu przestrzennego;

6) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:

   a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:

      - budynki wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt 2,

      - obiekty historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.), obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:

         i) „Domek Żeromskiego” (dawny budynek mieszkalny), ul. Orłowska 6,

   b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:

      - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:

         i) budynek mieszkalny, ul. Huzarska 6,
         ii) budynek mieszkalny, ul. Huzarska 8,

iii) budynek mieszkalny (dawna chata rybacka), ul. Orłowska 4,
iv) budynek mieszkalny, ul. Zaciszna 2,
v) zabudowa dawnego Sanatorium „Zdrowie”, ul. Zaciszna 2a,
vi) budynek mieszkalny, ul. Zaciszna 4a,
vii) budynek mieszkalny, ul. Zapotoczna 8,

c) **grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń** obejmująca:

- obiekty historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na niewielki udział i zły stan techniczny zachowanej substancji zabytkowej, utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane:

i) budynek gospodarczy, ul. Orłowska 8,
ii) budynek mieszkalny, ul. Zapotoczna 4,
iii) budynek mieszkalny, ul. Zapotoczna 10,
iv) trybuna dawnego miejskiego stadionu piłkarskiego – tzw. „górka”, ul. Ejsmonda 1,

d) **budowle obronne i elementy fortyfikacji o walorach kulturowych** obejmujące:

- stanowiska Baterii Artylerii Stałej nr 1, 2 (osunięte), 3 i 4,
- zespół transzei na terenie rezerwatu „Kępa Redłowska” (zespół baterii nadbrzeżnej w Redłowie),
- stanowiska ogniowe – rkm, ckm (zespół baterii nadbrzeżnej w Redłowie),
- stanowiska dowodzenia SD, ESD (zespół stanowiska dowodzenia i schronów na Cyplu Redłowskim),
- garaż reflektora i podziemna elektrownia (zespół stanowiska dowodzenia i schronów na Cyplu Redłowskim),
- stanowisko obserwacji bocznej (zespół stanowiska dowodzenia i schronów na Cyplu Redłowskim),
- schron, ul. Orłowska 1,

e) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki oraz zabytkowych elementów zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku, takich jak ogrodzenia i obiekty małej architektury; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.), pod warunkiem zachowania pierwotnej, tradycyjnej formy tych elementów,

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

g) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku, tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu oraz zabytkowe elementy zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku, takie jak ogrodzenia i obiekty małej architektury, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny,

h) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej,

i) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy,

j) obowiązuje ochrona formy i wyrazu architektonicznego historycznych budowli obronnych i elementów fortyfikacji wymienionych w pkt 6 lit. d; dopuszcza się zmianę funkcji historycznych budowli obronnych i elementów fortyfikacji oraz ich adaptację na inne cele;

7) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, natomiast dla obiektów

figurujących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 6. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):

1) przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:

a) drogi publiczne i place miejskie,

b) ciągi piesze i rowerowe na terenach należących do miasta,

c) tereny zieleni urządzonej – publiczne parki miejskie, promenady lub bulwary,

d) brzeg morski i plaże,

e) tereny sportowo-rekreacyjne;

2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, obejmujący:

a) ciągi piesze orientacyjnie wskazane na rysunku planu (na obszarze rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” zgodnie z zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 14 lipca 2021 r. w sprawie wyznaczenia szlaków udostępnionych dla ruchu pieszego i rowerowego w rezerwacie przyrody „Kępa Redłowska”),

b) tereny zieleni ogólnodostępnej,

c) drogi wewnętrzne;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

a) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i rowerowych, odpowiednie wyposażanie przestrzeni oraz właściwe oświetlenie,

b) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych wzdłuż brzegu morskiego należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni, dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę), stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych, przy spełnieniu warunków zawartych w § 11; obiekty tymczasowe muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości,

d) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni do budynków z przekroczeniem linii rozgraniczających dróg i placów publicznych, z zastrzeżeniem adaptacji istniejących schodów lub pochylni,

e) zagospodarowanie przestrzeni publicznych i terenów ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju,

f) na terenach zieleni dopuszcza się urządzanie parków dla psów,

g) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją w tym:

- stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane stanowiska postojowe dla osób z niepełnosprawnością,
- stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
- w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

2. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 7. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujących tereny: 06 MN1,MW1, 17 MW2, 18 MW2, 19 MW2, 20 MW2, 21 MW2,U, 22 MW2,U, 23 MW2:

1) zagospodarowanie działek budowlanych lub zespołów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku nowo projektowanych budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych także przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, w ilości min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
2) program parkingowy w obrębie zespołów zabudowy powinien być realizowany w formie parkingów podziemnych oraz w systemie platform parkingowych lub parkingów w poziomie terenu; wyklucza się realizację boksów garażowych;
3) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania przestrzeni z zielenią, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, jest udostępnienie całej jej powierzchni wynikającej ze wskaźnika min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, dla wszystkich mieszkańców dla których była ona obliczana.

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

1) część terenu objętego planem znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego; na rysunku planu wskazano granice pasa technicznego zgodnie z zarządzeniem nr 10 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 listopada 2017 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Miasta Gdyni (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3890) oraz 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 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 157 poz. 3274). W pasie nadbrzeżnym obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2022 r. poz. 457, 1079, 1604, 1250); obszar pasa technicznego w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, 1641 i 2368 oraz z 2022 r. poz. 88, 258, 855, 1079, 1549) stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ww. ustawy. Projekt zagospodarowania działki lub terenu położonego w pasie ochronnym spełniający wymogi art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 i 1986 oraz z 2022 r. poz. 88, 1557, 1783, 1768, 1846), przed zatwierdzeniem w decyzji o pozwoleniu na budowę należy uzgodnić z właściwym terytorialnie dyrektorem urzędu morskiego, w zakresie wpływu projektowanego zagospodarowania na stan pasa technicznego;

2) zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o ustanowieniu programu wieloletniego „Program ochrony brzegów morskich” (Dz. U. z 2016 r. poz. 678) planowana jest ochrona brzegu morskiego; dla brzegu morskiego znajdującego się w granicach planu ustalono zadania mające na celu m.in. zapewnienie minimalnych poziomów bezpieczeństwa brzegu morskiego, określanych w przepisach wydanych na podstawie ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;

3) na części obszaru objętego planem występują obszary zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych, wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych zgodnie z ustawą Prawo wodne i wskazane na rysunku planu:

a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, stanowiący obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne,

b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

Dla zabudowy lokalizowanej na obszarach zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych wymagane jest:

a) zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed skutkami powodzi morskiej do rzędnej 2,42 m n.p.m.,

b) zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej 2,11 m n.p.m.;

4) na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ujęte w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO, oznaczone informacyjnie na rysunku planu:

a) osuwiska:

- nr 77092, rejon ul. M. Kopernika, osuwisko aktywne okresowo; występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 77093, rejon ul. M. Kopernika, osuwisko nieaktywne; występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 77094, teren rezerwatu, wschodni stok Kępy Redłowskiej, osuwisko aktywne okresowo; występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 77095, teren rezerwatu, wschodni stok Kępy Redłowskiej, osuwisko w części aktywne okresowo, w części aktywne ciągle; występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 77096, teren rezerwatu, osuwisko w części aktywne okresowo, w części aktywne ciągle; występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 77097, teren rezerwatu, osuwisko aktywne ciągle; występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 77103, rejon ul. K. Tetmajera, osuwisko w części aktywne ciągle, w części nieaktywne, występują skomplikowane warunki gruntowe.

Na terenie osuwisk ustala się zakaz realizacji budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów tymczasowych, odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych, miejsc widokowych oraz obiektów służących zapewnieniu stateczności skarp oraz innych urządzeń i obiektów wymienionych w kartach terenów; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych,

b) tereny zagrożone ruchami masowymi:

- nr 9298, teren rezerwatu – występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 9299, teren rezerwatu – występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 9300, rejon ulic M. Kopernika i Orląt Lwowskich – występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 9301, rejon ul. K. Tetmajera – występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 9302, rejon ul. Zacisznej, południowa część terenu rezerwatu – występują skomplikowane warunki gruntowe,
- nr 9319, rejon ulic K. Tetmajera i M. Kopernika – występują skomplikowane warunki gruntowe.

Zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych;

5) na obszarze objętym planem znajdują się tereny występowania stoków o spadkach co najmniej 15º – wskazane na rysunku planu (na podstawie numerycznego modelu terenu z 2017 r.), gdzie różnica wysokości wynosi powyżej 2,5 m; zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych powierzchni oraz w ich otoczeniu;

6) obszar objęty granicami planu nie jest objęty zasięgiem obszarów zagrożenia powodziowego od strony rzeki Kaczej, wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Na obszarze objętym planem, wzdłuż rzeki Kaczej, występują obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznymi. Na rysunku planu wskazano informacyjnie orientacyjny zasięg tych obszarów dla wód o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). Orientacyjny zasięg tych obszarów wyznaczono na podstawie opracowania: „Aktualizacja rzędnych zwierciadła i granic zasięgu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przekroczenia 10% i 1% na rzece Kaczej poniżej potoku Przemysłowego" Szydłowski M., Zima P., 2013 r. Na obszarze potencjalnie zagrożonym zalewaniem wodami rzecznymi należy zabezpieczyć obiekty budowlane przed skutkami okresowego podniesienia się poziomu wód (np. zastosować rozwiązania zabezpieczające przed wtargnięciem wód do pomieszczeń lub zastosować materiały i rozwiązania odporne na okresowe zalanie);

7) w południowo-wschodniej części obszaru objętego planem znajduje się ujęcie wody dla szpitala, z obszarem ochrony bezpośredniej, zlokalizowane na działce nr 1782 przy ul. Huzarskiej. Na obszarze ochrony bezpośredniej obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne;

8) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – na terenach wskazanych w odpowiednich kartach terenów;

9) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ul. Redłowskiej – w strefie do 7 m od linii rozgraniczających drogi, występuje lub może wystąpić oddziaływanie hałasu komunikacyjnego (na terenach położonych wzdłuż); występują lub mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (L_{DWN} 64 dB, L_N 59 dB).

W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem od strony ww. ulicy należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, stolarka dźwiękoszczelna i systemy wentylacyjne, zieleń izolacyjna itp.);

10) na obszarze objętym planem znajdują się tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, 1641, z 2022 r. poz. 1846). Na rysunku planu wskazano granice terenu zamkniętego – teren kompleksu wojskowego K–4039.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 14.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, 815, z 2022 r. poz. 1846).

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 14, w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 10. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę zbiorczą – ul. Powstania Styczniowego oraz drogi lokalne – ul. J. Ejsmonda i ul. Orłowską;

2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:

a) przebudowa skrzyżowania dróg na terenie 52 KD-Z 1/2,

b) rozbudowa dróg lokalnych: 54 KD-L 1/2 (ul. J. Ejsmonda) wraz z pętlą autobusową i 56 KD-L 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego),

c) przebudowa drogi lokalnej 57 KD-L 1/2 (ul. Orłowska),

d) budowa dróg dojazdowych: 61 KD-D 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego), 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska), 63 KD-D 1/2 (ul. Ułańska), 64 KD-D 1/2 (ul. Zapotoczna), 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),

e) budowa ciągów pieszych i rowerowych 67 KD-X i 69 KD-X,

f) rozbudowa ciągu pieszego 70 KD-X,

g) budowa parkingu samochodowego na terenie 73 ZP,KS i 54 KD-L 1/2,

h) budowa i urządzenie tras rowerowych oznaczonych na rysunku planu;

3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 1–2 stanowisk postojowych na 1 mieszkanie; w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielono lokal użytkowy, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie wynikające z powierzchni lokalu użytkowego, według wskaźników właściwych dla prowadzonej działalności,

b) budynki mieszkalne wielorodzinne – 0,8–1,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,

c) usługi, gastronomia, rzemiosło, handel o pow. sprzedaży do 2000 m^2 – 1–4 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,

d) hotele, pensjonaty, obiekty zamieszkania zbiorowego – 1–4 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,

e) biura, urzędy – 1–4 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,

f) przedszkola, szkoły podstawowe i średnie – min. 1 stanowisko postojowe na 1 salę lekcyjną w szkole oraz min. 1 stanowisko postojowe na 1 oddział przedszkolny, przy czym co najmniej 3 stanowiska postojowe powinny być łatwo dostępne jako miejsca dla osób podwożących dzieci lub uczniów,

g) stadiony, obiekty sportowe – 5–20 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących,

h) dla obiektów nie wymienionych wskaźniki parkingowe należy określać przez analogię,

i) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy uwzględniać łącznie istniejące i nowo projektowane części budynku,

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

- 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
- 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
- 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

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

- 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
- 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
- 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne:

- min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe: min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie dla zabudowy projektowanej, min. 0,2 stanowiska na 1 mieszkanie dla istniejącej zabudowy w przypadku jej rozbudowy lub nadbudowy,

- należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach lub zadaszonych boksach,

b) obiekty usługowe:

- szkoły – min. 10 stanowisk postojowych na 1 salę lekcyjną,
- hotele, pensjonaty – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,
- stadiony, obiekty sportowe – min. 5 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących,
- pozostałe usługi – min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,
- zaleca się zabezpieczenie stanowisk postojowych dla rowerów przed czynnikami atmosferycznymi poprzez zadaszenie lub usytuowanie wewnątrz budynków;

5) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących nieruchomości w obrębie całych zespołów zabudowy bądź ich części;

6) wymagana minimalna lub maksymalna liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona do najbliższej liczby całkowitej – w przypadku wskaźników podających wartości minimalne zaokrąglona w górę, a w przypadku wskaźników podających wartości maksymalne zaokrąglona w dół;

7) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz dla obiektów położonych w strefie A zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków nie obowiązują minimalne wskaźniki parkingowe ustalone w pkt 3 i 4;

8) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach tych terenów w § 14.

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej:

a) na terenie 30 US dopuszcza się indywidualne ujęcie wody przeznaczone na utrzymanie terenów zielonych oraz obiektów sportowych;

2) odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej:

a) ustala się rezerwę terenu dla planowanej przebudowy przepompowni ścieków sanitarnych w granicach terenu 11 MN3, wskazanej orientacyjnie na rysunku planu symbolem K;

3) odprowadzanie wód opadowych:

a) z terenu dróg publicznych, z pozostałych terenów komunikacji należących do miasta – do kanalizacji deszczowej, do cieku naturalnego lub do ziemi,

b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na skarpy i zbocza położone poza miejscem ich wprowadzania lub uaktywnienia ruchów masowych,

d) ustala się rezerwę terenu dla planowanej przebudowy przepompowni wód opadowych w granicach terenu 11 MN3, wskazanej orientacyjnie na rysunku planu symbolem K,

e) zakaz odprowadzania wód opadowych na teren rezerwatu;

4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

5) zaopatrzenie w ciepło:

a) z sieci ciepłowniczej lub pompy ciepła lub ogrzewania elektrycznego lub indywidualnego źródła/źródeł ciepła pod warunkiem zapewnienia współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej nie wyższego niż 0,8,

b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła w przypadku braku istnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej;

6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii;

7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; przy ocenie, czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie; lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu i zespołu zabytkowego;

8) usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;

9) inne zasady:

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c oraz § 8 ust. 1 pkt 4,

b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych i rowerowych lub w strefie stanowiącej rezerwę terenu pod infrastrukturę techniczną, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów,

c) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje gazowe, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych, z wyjątkami opisanymi w kartach terenów,

d) określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i działek, na których te obiekty się znajdują.

3. W wyjątkowych uzasadnionych ekonomicznie wypadkach, w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się tymczasowe rozwiązania techniczne w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia możliwości ich dostosowania do rozwiązań docelowych ustalonych w planie.

§ 11. 1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

2. Zawarte w kartach terenów wymagania parkingowe oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wysokość zabudowy i gabaryty obiektów budowlanych oraz nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z zapisami w kartach terenów) – dotyczą także tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów).

§ 12. Ustala się 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 13. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;

2) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,

b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m, chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej,

c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji, chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej,

d) w przypadku docieplania budynków istniejących nie dotyczy warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m,

e) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;

3) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);

4) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);

5) ***„szerokości frontu działki”*** – należy przez to rozumieć szerokość tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; w przypadku działki zlokalizowanej w głębi kwartału zabudowy, która przylega do drogi jedynie fragmentem stanowiącym dojazd, za szerokość frontu działki należy rozumieć szerokość tej części działki, na której może być zrealizowane zamierzenie budowlane;

6) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.

§ 14. 1. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 01–02**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **01** – 0,57 ha,

b) teren nr **02** – 0,36 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1-R – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, STREFA REZYDENCJALNA**,

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna na terenie 02 MN1-R;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) ustala się obowiązek zachowania zieleni służącej umocnieniu skarp;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) tereny położone są w strefie „K” ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem ruralistyczno-kuracyjnym Orłowo wpisanym do rejestru zabytków; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu willowo-letniskowego Orłowa, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3,

c) na terenach znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6:

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych – budynek mieszkalny, ul. Zapotoczna 8,

- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:

i) budynek mieszkalny, ul. Zapotoczna 4,
ii) budynek mieszkalny, ul. Zapotoczna 10;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,3,

- dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,7,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

i) dla zabudowy jednorodzinnej – do 9,5 m,
ii) dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 11 m,
iii) elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanych powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,

- liczba kondygnacji:

i) dla zabudowy jednorodzinnej – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
ii) dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

- poziom podłogi pierwszej kondygnacji nadziemnej nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,

- szerokość elewacji:

i) frontowej – do 20 m,
ii) bocznej – do 12,5 m,

c) rodzaj dachu:

- dach płaski lub stromy – dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°–45°,

- dopuszcza się lukarny, których łączna powierzchnia rzutów nie przekroczy 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane,

- dla budynków objętych ochroną konserwatorską – zgodnie ze stanem historycznym; przy czym dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – w nawiązaniu do stanu istniejącego,

d) kolorystyka budynków:

- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

- pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi 64 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,2 powierzchni działki budowlanej,

- dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 0,2 powierzchni działki budowlanej; w przypadku dobudowy klatki schodowej, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o wartość wynikającą z jej realizacji, z zastrzeżeniem, że sumaryczna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 0,22 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej,

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

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

j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 750 m^2,

b) na terenie 02 MN1-R nie dopuszcza się realizacji zabudowy na działkach budowlanych, wydzielonych przed uchwaleniem planu, o powierzchni mniejszej niż 750 m^2,

c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 24 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu 02 MN1-R, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi do rzędnej 8,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 64 KD-D 1/2 i od ul. Zapotocznej (poza granicami planu),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–7,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 1,48 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA,**

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna na działce nr 1754;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania istniejących drzew, skupisk drzew oraz zadrzewień, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i obiektów budowlanych,

c) ustala się strefy wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni; w granicach stref dopuszcza się:

- utwardzone dojścia i dojazdy do budynku realizowane z ażurowych elementów wzmacniających nawierzchnię np. kratek trawnikowych, płyt ażurowych,

- obiekty małej architektury,

- niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5,

- dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

  i) dla zabudowy jednorodzinnej – do 8 m, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie wysokości budynku do 11 m, od strony niżej położonego terenu,
  ii) dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 12,5 m,
  iii) elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanych powyżej wysokości o więcej niż 2 m,

- liczba kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle:

  i) dla zabudowy jednorodzinnej – do 2 kondygnacji; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym), dopuszcza się 3. kondygnację od strony niżej położonego terenu,
  ii) dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 4 kondygnacji,

- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

- szerokość elewacji frontowej – do 20 m,

c) rodzaj dachu:

- dach płaski lub stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30°–45°,

- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,

d) kolorystyka budynków:

- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

- pokrycie dachów stromych w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,4 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi 63 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 200 m^2,

- dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 0,15 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

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

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 650 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 30°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska), od drogi 63 KD-D 1/2 (ul. Ułańska) przez teren 10 MN2; adaptuje się, istniejący przed uchwaleniem planu, dojazd do zabudowy na działce nr 1754 od drogi wewnętrznej 72 KDW (ul. Huzarska) ciągiem 66 KD-X,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,69 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA**,

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna na działce nr 1798/2;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania istniejących drzew, skupisk drzew oraz zadrzewień, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i obiektów budowlanych,

c) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy, oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni; w granicach strefy dopuszcza się:

- obiekty małej architektury,

- niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

d) ustala się obowiązek zachowania zieleni służącej umocnieniu skarp;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5,

- dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 1,35,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

  i) dla zabudowy jednorodzinnej – do 9 m, w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym) dopuszcza się podwyższenie wysokości budynku do 12 m, od strony niżej położonego terenu,
  ii) dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 12,5 m,
  iii) elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanych powyżej wysokości o więcej niż 1 m, a w przypadku adaptowanej zabudowy wielorodzinnej o więcej niż 3 m,

- liczba kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle:

  i) dla zabudowy jednorodzinnej – do 2 kondygnacji; w przypadku lokalizacji budynku na stoku (na terenie pochyłym), dopuszcza się 3. kondygnację od strony niżej położonego terenu,
  ii) dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 4 kondygnacji,

- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku jednorodzinnego nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

- szerokość elewacji frontowej – do 20 m,

c) rodzaj dachu:

- dach stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°–45°,

- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,

- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,

- dopuszcza się tarasy, realizowane w kondygnacji poddasza, których łączna powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni rzutu budynku,

d) kolorystyka budynków:

- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

- pokrycie dachu w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających drogi 62 KD-D 1/2; 5 m i 9 m od linii rozgraniczającej z terenem 45 ZP oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,23 powierzchni działki budowlanej,

- dla adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 0,24 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

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

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 790 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska), 63 KD-D 1/2 (ul. Ułańska),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,01 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN1,MP – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNYMI – teren przeznaczony na dołączenie do nieruchomości położonej poza granicami planu**,

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa bliźniacza (poza granicami planu);

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz realizacji budynków,

b) teren stanowi część działki budowlanej położonej w większości poza obszarem objętym planem i może zostać uwzględniony przy bilansowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu łącznie z pozostałą częścią działki budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH –nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: ul. Szyprów i ul. Armatorów (poza granicami planu) i od ciągu 68 KD-X,

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY– nie ustala się.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 06**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,54 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1,MW1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 6 MIESZKAŃ;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

- budynek mieszkalny, ul. Huzarska 6,

- budynek mieszkalny, ul. Huzarska 8;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11 m,

- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,

- liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci 35°–45°,

- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,

- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane,
- dopuszcza się tarasy, realizowane w kondygnacji poddasza, których łączna powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni rzutu budynku,
- dla budynków objętych ochroną konserwatorską – zgodnie ze stanem historycznym,

d) kolorystyka budynków:

- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 18 m i zgodnie z rysunkiem planu od drogi 62 KD-D 1/2,
- linie zabudowy od strony drogi 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska) nie dotyczą parterowych garaży,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,15 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

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

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu na jednej działce budowlanej,

j) pozostałe zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 29 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–7,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

6. **KARTA TERENU O NUMERZE 07**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1,UK,UT – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, USŁUGI KULTURY, USŁUGI TURYSTYKI;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6:

- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych – „Domek Żeromskiego” (dawny budynek mieszkalny), ul. Orłowska 6,
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych – budynek mieszkalny (dawna chata rybacka), ul. Orłowska 4,

c) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych, wysokości, bryły i usytuowania na działce do istniejących obiektów objętych ochroną konserwatorską – domów mieszkalnych przy ul. Orłowskiej 4 i 6 – oznaczonych na rysunku planu;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,4,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 8 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – do 16 m,

c) rodzaj dachu:

- dach stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°–45°; wysokość kalenicy nie może przekroczyć wysokości określonej w pkt 5 lit. b tiret pierwsze,
- dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- nie dopuszcza się lukarn na dachach budynków objętych ochroną konserwatorską, które historycznie lukarn nie posiadały,

d) kolorystyka budynków:

- w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

h) zabudowa i zagospodarowanie terenów powinno być dostosowane do istniejącego ukształtowania terenu,

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2,

b) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których powierzchnia wynosi min. 400 m^2,

c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi do rzędnej 3,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 57 KD-L 1/2 (ul. Orłowska) i 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–7,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

7. **KARTA TERENU O NUMERZE 08**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,10 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1,UT – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA, USŁUGI TURYSTYKI;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni, w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6:

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych – budynek mieszkalny, ul. Zaciszna 4a,

c) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych do obiektów objętych ochroną konserwatorską – domów mieszkalnych przy ul. Zacisznej 2 lub 4a – oznaczonych na rysunku planu;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,4,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 8 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu:

- dach stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°–45°; wysokość kalenicy nie może przekroczyć wysokości określonej w pkt 5 lit. b tiret pierwsze,
- dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- nie dopuszcza się lukarn na dachach budynków objętych ochroną konserwatorską, które historycznie lukarn nie posiadały,

d) kolorystyka budynków:

- w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

h) zabudowa i zagospodarowanie terenów powinno być dostosowane do istniejącego ukształtowania terenu,

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

j) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 650 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–7,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

8. **KARTA TERENU O NUMERZE 09**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,50 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 8 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – do 15 m,

c) rodzaj dachu – płaski,

d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczającej drogi 61 KD-D 1/2; 3 m od linii rozgraniczającej drogi 56 KD-L 1/2,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,

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

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m^2 i 18 m,

- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 320 m^2 i 12 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 61 KD-D 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

9. **KARTA TERENU O NUMERZE 10**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,35 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5,

- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – do 1,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,8,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11 m,

- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,

- liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu:

- dach stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 30°–40°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- dopuszcza się tarasy, realizowane w kondygnacji poddasza, których łączna powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni rzutu budynku,

d) kolorystyka budynków:

- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m i 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 63 KD-D 1/2,

f) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – do 0,4 powierzchni działki budowlanej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej),

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

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

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 650 m^2; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu, których łączna powierzchnia wynosi min. 460 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 230 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
- dla zabudowy bliźniaczej – 9 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 63 KD-D 1/2 (ul. Ułańska),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY

a) przez teren ustala się dojazd do terenu 03 MN1.

10. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 11 – 12**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **11** – 0,30 ha,

b) teren nr **12** – 0,70 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na części terenu 12 MN3 wzdłuż ul. Redłowskiej występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (L_{DWN} 64 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 9,

c) ustala się strefy wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni; w granicach strefy dopuszcza się niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,3, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,75,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 1,7, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,4,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 2,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,6,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12,5 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,

- liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej:
  i) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 15 m,
  ii) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej – do 11 m,

c) rodzaj dachu:
- dach stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°–45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, których łączna powierzchnia rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- dopuszcza się tarasy, realizowane w kondygnacji poddasza, których łączna powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni rzutu budynku,

d) kolorystyka budynków:
- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,35 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,4 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

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

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 300 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek):

i) na terenie 11 MN3 – 220 m^2,
ii) na terenie 12 MN3 – 170 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m,

- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 10 m,

- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 7 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) na terenach występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 11 MN3 od drogi 59 KD-D 1/2 (ul. Orląt Lwowskich),

- do terenu 12 MN3 od dróg: 59 KD-D 1/2 (ul. Orląt Lwowskich), 71 KDW (ul. M. Kopernika); do terenu urządzeń elektroenergetycznych (działka nr 1205) od drogi 60 KD-D 1/2 (ul. M. Kopernika),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

11. **KARTA TERENU O NUMERZE 13**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,20 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy, oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni; w granicach strefy dopuszcza się niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,3, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,75,

- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,2,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 2,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,6,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12,5 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- liczba kondygnacji – do 4 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,
- szerokość elewacji frontowej:
  i) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 15 m,
  ii) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej – do 11 m,
  iii) szerokość ciągu budynków w zabudowie jednorodzinnej szeregowej – do 36 m,

c) rodzaj dachu:

- dach stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°–45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, których łączna powierzchnia rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- dopuszcza się tarasy, realizowane w kondygnacji poddasza, których łączna powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni rzutu budynku,

d) kolorystyka budynków:

- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogi 60 KD-D 1/2,

f) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,44 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

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

i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m^2 i 18 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 350 m^2 i 12 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 250 m^2 i 7 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 60 KD-D 1/2 (ul. M. Kopernika),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

12. **KARTA TERENU O NUMERZE 14**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,17 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA,**

b) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 1,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,9,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) oraz adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 2,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,2,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci 35°–45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,
- dopuszcza się lukarny, których łączna powierzchnia rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- dopuszcza się tarasy, realizowane w kondygnacji poddasza, których łączna powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni rzutu budynku,

d) kolorystyka budynków:

- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,33 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) oraz adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – do 0,4 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2 i 18 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej oraz adaptowanej zabudowy wielorodzinnej – 300 m^2 i 7 m,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego; dopuszcza się tolerancję +/– 5°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi wewnętrznej 72 KDW (ul. Huzarska),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

13. **KARTA TERENU O NUMERZE 15**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6,

- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6,

- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 1,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,8,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi – do 73 m n.p.m.,

- liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci 35°–45°,

- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m^2,

- dopuszcza się lukarny, których łączna powierzchnia rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- dopuszcza się tarasy, realizowane w kondygnacji poddasza, których łączna powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni rzutu budynku,

d) kolorystyka budynków:

- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od linii rozgraniczającej drogi 63 KD-D 1/2,

f) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,4 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 400 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 240 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 170 m^2 ,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 5 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego; dopuszcza się tolerancję +/– 30°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 63 KD-D 1/2 (ul. Huzarska),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

14. **KARTA TERENU O NUMERZE 16**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,01 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA – teren przeznaczony na dołączenie do nieruchomości

położonych poza granicami planu;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz realizacji budynków,

b) teren stanowi część działki budowlanej położonej w większości poza obszarem objętym planem i może zostać uwzględniony przy bilansowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu łącznie z pozostałą częścią działki budowlanej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH –nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 60 KD-D 1/2 (ul. M. Kopernika),

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

15. **KARTA TERENU O NUMERZE 17**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,48 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

b) ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,4,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 13 m, przy czym wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzona do okapu dachu stromego – do 7 m; wysokość do kalenicy dachu – max. 13 m,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

- szerokość elewacji frontowej – do 36 m,

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia wynoszącym 40°, dopuszcza się lukarny;

d) kolorystyka budynków – w nawiązaniu do zespołów zabudowy mieszkaniowej istniejącej w bliskim sąsiedztwie,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogi 60 KD-D 1/2; 6 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 71 KDW; przy czym ograniczenia zawarte w § 13 pkt 2 lit. b i lit. c nie dotyczą terenu 17 MW2,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,44 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

h) pozostałe zasady zagospodarowania terenu, określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 60 KD-D 1/2 (ul. M. Kopernika) i 71 KDW,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

16. **KARTA TERENU O NUMERZE 18**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 3,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 2,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12,5 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu – płaski,

d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,5 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

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

i) pozostałe zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m^2,

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 77093 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 55 KD-L 1/2 (ul. M. Kopernika),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

17. **KARTA TERENU O NUMERZE 19**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,18 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA,**

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, we wskazanej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji usług – MW2,U,

c) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2,

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,20; w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW2,U – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi – do 74 m n.p.m.,
- w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW2,U wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 8 m, przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanych powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – do 23 m,

c) rodzaj dachu – płaski,

d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 3 m od linii rozgraniczającej drogi 56 KD-L 1/2,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej; w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług MW2,U – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

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

i) pozostałe zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 56 KD-L 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

18. **KARTA TERENU O NUMERZE 20**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,2,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi – do 77 m n.p.m.,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

- szerokość elewacji frontowej – do 30 m,

c) rodzaj dachu – zgodnie z istniejącym nachyleniem,

d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m i 6 m od linii rozgraniczającej drogi 62 KD-D 1/2; 4 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 63 KD-D 1/2,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

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

i) pozostałe zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 62 KD-D 1/2 i 63 KD-D 1/2 (ul. Huzarska),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

19. **KARTA TERENU O NUMERZE 21**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,52 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA**,

b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,2,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 89,0 m n.p.m.,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – do 50 m,

c) rodzaj dachu – płaski,

d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

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

i) pozostałe zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy usługowej – 1500 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 77093 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9319 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 55 KD-L 1/2 (ul. M. Kopernika),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

20. **KARTA TERENU O NUMERZE 22**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **MW2,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA**,

b) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,2,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 15 m,

- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,

- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu – płaski,

d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczającej drogi 62 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) dopuszcza się sytuowanie budynków przy wspólnej granicy działek nr 1731 i 1732 oraz działek nr 1737 i 1738,

g) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy z terenem 14 MN3 na działce nr 1738,

h) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

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

k) pozostałe zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska) i od drogi wewnętrznej 72 KDW (ul. Huzarska),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

21. **KARTA TERENU O NUMERZE 23**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 1,69 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW2 – ZABUDOWA WIELORODZINNA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

b) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania istniejących drzew, skupisk drzew oraz zadrzewień, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i obiektów budowlanych,

c) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy, oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni; w granicach strefy dopuszcza się:

- budowle/urządzenia sportowo-rekreacyjne (place zabaw, boiska, siłownie zewnętrzne itp.) o łącznej powierzchni do 200 m^2,
- niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 2,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 15 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – do 32 m,

c) rodzaj dachu – płaski,

d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,20 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

h) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej,

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

j) pozostałe zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2, lecz nie mniej niż 50 m^2/mieszkanie,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 30°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi wewnętrznej 71 KDW (ul. M. Kopernika),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

22. **KARTA TERENU O NUMERZE 24**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,35 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UT,UZ – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI ZDROWIA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren lub jego część, na której realizowane będą usługi zdrowia, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu zalicza się do terenów przeznaczonych pod tereny szpitali w miastach lub tereny domów opieki społecznej,

b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów,

c) ustala się obowiązek zachowania zieleni służącej umocnieniu skarp;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu –obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6:

- grupa B – obiekty o walorach kulturowych – zabudowa dawnego Sanatorium „Zdrowie”, ul. Zaciszna 2a; w przypadku ingerencji w strukturę budynku lub jego rozbiórki należy w nowej zabudowie uwzględnić cechy charakterystyczne obiektu chronionego, tj.:

i) formę architektoniczną bryły (główna bryła budynku na planie prostokąta z wycofaniem kondygnacji parteru – a w przypadku 6. kondygnacji z wycofaniem również piętra – w stosunku do obrysu wyższych kondygnacji o co najmniej 1 m od strony południowo-wschodniej; dwukondygnacyjna rotunda połączona łącznikiem z główną bryłą),
ii) usytuowanie na działce,
iii) detal architektoniczny;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,2,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z elementami, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi – do 33,5 m n.p.m.,

- liczba kondygnacji – do 5 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- dopuszcza się szóstą kondygnację i podwyższenie wysokości do 36 m n.p.m., pod warunkiem wycofania przynajmniej od strony południowo-wschodniej obrysu podwyższonej części w stosunku do pozostałej części budynku – realizacja szóstej kondygnacji nie powinna przekraczać 75% powierzchni rzutu piątej kondygnacji,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – do 33,5 m n.p.m.,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu – płaski,

d) kolorystyka budynków – w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od linii rozgraniczających drogi 65 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) na terenie przewidzieć ciąg pieszy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 77097 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4; dopuszcza się realizację niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

d) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie sąsiadujących terenów: 32 UT, 33 UT, 24 UT,UZ, 29 UK,UT; w takim przypadku dopuszcza się łączne bilansowanie stanowisk postojowych lub rozwiązanie wspólnego dojazdu;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–7,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY

a) na terenie zlokalizowana jest historyczna ścieżka spacerowa, której przebieg orientacyjnie wskazano na rysunku planu.

23. **KARTA TERENU O NUMERZE 25**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 2,30 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UO,U – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA, ZABUDOWA USŁUGOWA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren lub jego część, na której zrealizowane będą usługi oświaty i wychowania, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów,

c) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy, oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania jako tereny zieleni,

d) ustala się obowiązek zachowania zieleni służącej umocnieniu skarp;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu – płaski,

d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających drogi 58 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,2 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) części terenu, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowią osuwiska nr 77092 i nr 77103 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

b) części terenu, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowią tereny zagrożone ruchami masowymi nr 9301 i nr 9319 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 58 KD-D 1/2 (ul. K. Tetmajera),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

24. **KARTA TERENU O NUMERZE 26**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,09 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – ZABUDOWA USŁUGOWA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,9,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 12 m,

- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,

- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu – płaski,

d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,

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

i) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce nr 1753 przy jej wschodniej granicy;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2,

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

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

25. **KARTA TERENU O NUMERZE 27**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,88 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UK – USŁUGI KULTURY – usługi sakralne (kościół, budynek parafialny, plebania);

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynku kościoła – budynek wraz z elementami, które zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie są wliczane do jego wysokości, takimi jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie może przekraczać wysokości 110 m n.p.m.,

- wysokość pozostałych budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m, przy czym elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanych powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,

- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu:

- dach płaski lub stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 25°–35°, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
- dopuszcza się lukarny, których łączna powierzchnia rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na których są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,
- dla budynku kościoła – dowolny,

d) kolorystyka budynków:

- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu stromego dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,
- pokrycie dachu kościoła – nie ustala się,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 77093 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9300 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

d) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 55 KD-L 1/2 (ul. M. Kopernika); adaptuje się istniejący dojazd od drogi 51 KD-Z 1/2 (ul. Redłowska),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

26. **KARTA TERENU O NUMERZE 28**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,55 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UK,UO,UT – USŁUGI KULTURY, USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA, USŁUGI TURYSTYKI;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) na terenie znajduje się grupowy pomnik przyrody, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 4,

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 2 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6:

- pensjonat – dawny Zajazd Adlera, ul. Orłowska 8,

c) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu –obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6:

- grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń – budynek gospodarczy, ul. Orłowska 8,

d) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych do obiektów objętych ochroną konserwatorską położonych w strefie A – dawanego Zajazdu Adlera (ul. Orłowska 8) lub Domu Kuracyjnego (ul. Orłowska 2) – oznaczonych na rysunku planu;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: do 10 m dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 12 m z zastrzeżeniem pkt 5 lit b tiret czwarte,

- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanych powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,

- wysokość budynków objętych ochroną konserwatorską – zgodnie ze stanem historycznym,

- liczba kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle: do 2 kondygnacji, dopuszcza się 3. kondygnację nadziemną w poddaszu dachu stromego lub w przypadku dachu płaskiego, pod warunkiem realizacji trzeciej kondygnacji na maks. 70% powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej cofnięcie w stosunku do pozostałej części budynku),

- poziom podłogi pierwszej kondygnacji nadziemnej nie powinien być położony wyżej niż 1,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy, dwuspadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 11°–20°,

d) kolorystyka budynków:

- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu stromego dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) część terenu oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – do rzędnej 3,8 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 57 KD-L 1/2 (ul. Orłowska) i od ciągu 69 KD-X,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–7,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

27. **KARTA TERENU O NUMERZE 29**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,19 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **UK,UT – USŁUGI KULTURY, USŁUGI TURYSTYKI,**

b) funkcja adaptowana – istniejąca funkcja mieszkaniowa;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

b) ustala się obowiązek zachowania zieleni służącej umocnieniu skarp;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6:

- Dom Kuracyjny wraz z działką, ul. Orłowska 2,

c) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych do obiektów objętych ochroną konserwatorską położonych w strefie A – Domu Kuracyjnego (ul. Orłowska 2) – oznaczonego na rysunku planu;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,9,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 8 m,

- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,

- wysokość budynku objętego ochroną konserwatorską – zgodnie ze stanem historycznym,

- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu:

- płaski lub stromy – o kącie nachylenia połaci wynoszącym 11°–25°; dla budynku objętego ochroną konserwatorską – zgodnie ze stanem historycznym,

d) kolorystyka budynków:

- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

- pokrycie dachu stromego dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) linie zabudowy – nie ustala się,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,4 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

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

i) na terenie przewidzieć ciąg pieszy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie sąsiadujących terenów: 32 UT, 33 UT, 24 UT,UZ, 29 UK,UT; w takim przypadku dopuszcza się łączne bilansowanie stanowisk postojowych lub rozwiązanie wspólnego dojazdu;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 57 KD-L 1/2 (ul. Orłowska) i 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–7,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

28. **KARTA TERENU O NUMERZE 30**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 5,84 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **US – USŁUGI SPORTU I REKREACJI**

b) wymagana jest realizacja co najmniej dwóch kortów tenisowych na terenie działki nr 2094,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów z zakresu usług turystyki i usług zdrowia w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług turystyki i usług zdrowia wskazanej na rysunku planu – US,UT,UZ;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6 – grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń – trybuna dawnego miejskiego stadionu piłkarskiego – tzw. „górka”, ul. Ejsmonda 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 11 m, przy czym w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług turystyki i usług zdrowia – do 13 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanych powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu – dowolny,

d) kolorystyka budynków – kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od linii rozgraniczających drogi 54 KD-L 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,15 terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym,

h) dopuszcza się lekkie zadaszenia (np. typu namiotowego) nad terenowymi urządzeniami sportowymi, których nie uwzględnia się przy bilansowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 5 lit. a–f,

i) nowowprowadzona zieleń powinna nawiązywać formą do zieleni występującej na sąsiednich terenach leśnych,

j) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m^2,

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

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 30°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulicy J. Ejsmonda (53 KD-L 1/2, 54 KD-L 1/2 oraz częściowo poza obszarem objętym planem), dopuszcza się dojazd przez teren 36 ZL – istniejącym zjazdem,

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

29. **KARTA TERENU O NUMERZE 31**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 1,26 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

US,ZP – USŁUGI SPORTU I REKREACJI, PUBLICZNA ZIELEŃ URZĄDZONA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury, pomników, ciągów pieszych i rowerowych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu,

c) nowowprowadzona zieleń powinna nawiązywać formą do zieleni występującej na sąsiednich terenach leśnych,

d) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 54 KD-L 1/2 (ul. J. Ejsmonda); dopuszcza się dojazd przez teren 73 ZP,KS,

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

30. **KARTA TERENU O NUMERZE 32**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,07 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UT – USŁUGI TURYSTYKI;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni, w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:

- budynek mieszkalny, ul. Zaciszna 2,

c) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych do obiektów objętych ochroną konserwatorską położonych w strefie A – domów mieszkalnych przy ul. Zacisznej 2 lub 4a – oznaczonych na rysunku planu;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,8, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,4,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu:

- dach stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 15°–20°,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe; nie dopuszcza się lukarn na dachach budynków objętych ochroną konserwatorską, które historycznie lukarn nie posiadały,

d) kolorystyka budynków:

- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

h) zabudowa i zagospodarowanie terenów powinno być dostosowane do istniejącego ukształtowania terenu,

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 650 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie sąsiadujących terenów: 32 UT, 33 UT, 24 UT,UZ, 29 UK,UT; w takim przypadku dopuszcza się łączne bilansowanie stanowisk postojowych lub rozwiązanie wspólnego dojazdu;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–7,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

31. **KARTA TERENU O NUMERZE 33**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,14 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UT – USŁUGI TURYSTYKI;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych do obiektów objętych ochroną konserwatorską położonych w strefie A – domów mieszkalnych przy ul. Zacisznej 2 lub 4a – oznaczonych na rysunku planu;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 9 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

- szerokość elewacji frontowej – do 21 m,

c) rodzaj dachu:

- dach stromy, dwuspadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 15°–20° lub 35°–45°,

- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe,

d) kolorystyka budynków:

- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4 m od linii rozgraniczającej drogi 65 KD-D 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej,

h) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/– 15°;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie sąsiadujących terenów: 32 UT, 33 UT, 24 UT,UZ, 29 UK,UT; w takim przypadku dopuszcza się łączne bilansowanie stanowisk postojowych lub rozwiązanie wspólnego dojazdu;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–7,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

32. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 34–35**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **34** – 0,15 ha,

b) teren nr **35** – 1,28 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) część terenu 35 ZE znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 – „Klify i Rafy Kamienne Orłowa” – obowiązują przepisy określone w § 4 ust.1 pkt 3;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne,

c) na terenach przewidzieć ciągi piesze, których orientacyjne przebiegi wskazano na rysunku planu,

d) na terenie 34 ZE przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,

e) nowowprowadzana zieleń powinna nawiązywać formą do zieleni występującej na sąsiednich terenach leśnych;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 34 ZE od drogi 59 KD-D 1/2 (ul. Orląt Lwowskich),

- do terenu 35 ZE od dróg: 52 KD-Z 1/2 (ul. Powstania Styczniowego), 61 KD-D 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego) i 72 KDW (ul. Huzarska),

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY

a) przez teren 35 ZE dopuszcza się dojazd do terenu 40 ZN – rezerwat przyrody „Kępa Redłowska”.

33. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 36–39**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **36** – 29,25 ha,

b) teren nr **37** – 0,15 ha,

c) teren nr **38** – 0,01 ha,

d) teren nr **39** – 3,68 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZL – LASY, ZALESIENIA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) na terenie 36 ZL przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,

c) na terenach 36 ZL i 39 ZL przewidzieć ciągi piesze, których orientacyjne przebiegi wskazano na rysunku planu;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH –

nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu 36 ZL, tereny 37 ZL i 38 ZL znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) części terenu 36 ZL, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowią osuwiska nr 77092, nr 77093 i nr 77103 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) części terenu 36 ZL, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowią tereny zagrożone ruchami masowymi nr 9300, nr 9301 i nr 9319 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

d) część terenu 39 ZL, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

e) na terenie 36 ZL występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd tylko dla służb leśnych:

- do terenu 36 ZL: od drogi 55 KD-L 1/2 (ul. M. Kopernika) przez teren 48 ZP,KS, od drogi 53 KD-L 1/2 (ul. J. Ejsmonda, ulica w większości poza obszarem objętym granicami planu), od drogi 58 KD-D 1/2 (ul. K. Tetmajera), od drogi 59 KD-D 1/2 (ul. Orląt Lwowskich) przez teren 34 ZE oraz od ciągu 70 KD-X,
- do terenu 37 ZL od drogi 60 KD-D 1/2 (ul. M. Kopernika),
- do terenu 38 ZL od drogi wewnętrznej 72 KD-W (ul. Huzarska) i przez ciąg 66 KD-X,
- do terenu 39 ZL od drogi 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska) poprzez ciąg 67 KD-X oraz od ul. Szyprów (poza obszarem objętym planie) poprzez ciąg 67 KD-X oraz ciąg 68 KD-X (ul. Szyprów);

9) INNE ZAPISY

a) przez teren 36 ZL dopuszcza się dojazd do terenu 30 US – istniejącym zjazdem z ul. J. Ejsmonda.

34. **KARTA TERENU O NUMERZE 40**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 107,01 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZN – ZIELEŃ CHRONIONA – rezerwat przyrody „Kępa Redłowska”;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren stanowi obszar rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1,

b) teren znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 – „Klify i Rafy Kamienne Orłowa” – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 3;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu położona jest w strefie „K” ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem ruralistyczno-kuracyjnym Orłowo wpisanym do rejestru zabytków; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską – historyczne budowle obronne, elementy fortyfikacji – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6 lit. j:

- stanowiska Baterii Artylerii Stałej nr 1, 2 (osunięte), 3 i 4,
- zespół transzei na terenie rezerwatu „Kępa Redłowska” (zespół baterii nadbrzeżnej w Redłowie),
- stanowiska ogniowe – rkm, ckm (zespół baterii nadbrzeżnej w Redłowie),
- stanowiska dowodzenia SD, ESD (zespół stanowiska dowodzenia i schronów na Cyplu Redłowskim),
- garaż reflektora i podziemna elektrownia (zespół stanowiska dowodzenia i schronów na Cyplu Redłowskim),
- stanowisko obserwacji bocznej (zespół stanowiska dowodzenia i schronów na Cyplu Redłowskim);

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) dopuszcza się wejścia do rezerwatu wyłącznie w wyznaczonych miejscach, orientacyjnie wskazanych na rysunku planu,

c) ustala się ciągi piesze, zgodnie z przebiegiem orientacyjnie wskazanym na rysunku planu (zgodnie z projektem realizacyjnego udostępnienia i oznakowania rezerwatu) oraz zakaz ruchu poza tymi ciągami,

d) ustala się udostępnienie ciągu pieszego dla ruchu rowerowego (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej) na drodze gruntowej położonej po wschodniej stronie wydzielenia terenu 41 ZP (bez dokonywania zmiany parametrów technicznych drogi),

e) na terenie znajduje się punkt widokowy – orientacyjnie wskazany na rysunku planu;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

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

c) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3,

d) części terenu, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowią osuwiska nr 77094, nr 77095, nr 77096 i nr 77097 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

e) części terenu, oznaczone informacyjnie na rysunku planu, stanowią tereny zagrożone ruchami masowymi nr 9298, nr 9299 i nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

f) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd tylko dla służb leśnych – istniejącymi zjazdami: od drogi 54 KD-L 1/2 (ul. J. Ejsmonda) przez teren 73 ZP,KS, od drogi 57 KD-L 1/2 (ul. Orłowska) przez teren 46 ZP, od drogi 60 KD-D 1/2 (ul. M. Kopernika) przez teren 43 ZP, od drogi 61 KD-D 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego) przez teren 35 ZE, od drogi 63 KD-D 1/2 (ul. Ułańska) przez teren 45 ZP, od ciągu 69 KD-X oraz od drogi wewnętrznej 72 KDW (ul. Huzarska);

9) INNE ZAPISY

a) na terenie zlokalizowane są historyczne ścieżki spacerowe oraz punkty widokowe, których orientacyjne przebiegi i lokalizacje wskazano na rysunku planu.

35. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 41 – 45**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **41** – 3,07 ha,

b) teren nr **42** – 0,09 ha,

c) teren nr **43** – 0,97 ha,

d) teren nr **44** – 0,22 ha,

e) teren nr **45** – 0,91 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 42 ZP położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy Wzgórza Św. Maksymiliana, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe,

c) na terenie 43 ZP przewidzieć ciąg pieszy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,

d) na terenie 43 ZP przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,

e) nowo wprowadzona zieleń powinna nawiązywać formą do zieleni występującej na sąsiednich terenach leśnych,

f) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren 41 ZP i część terenu 43 ZP znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu 41 ZP, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi tereny zagrożone ruchami masowymi nr 9299, nr 9300 i nr 9319 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) na terenach 41 ZP i 42 ZP występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 41 ZP od drogi 54 KD-L 1/2 (ul. J. Ejsmonda) przez teren 73 ZP,KS,
- do terenu 42 ZP od dróg: 55 KD-L 1/2 (ul. M. Kopernika) i 58 KD-D 1/2 (ul. K. Tetmajera),
- do terenu 43 ZP od dróg: 60 KD-D 1/2 (ul. M. Kopernika) i 61 KD-D 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego),
- do terenów 44 ZP i 45 ZP od dróg: 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska) i 63 KD-D 1/2 (ul. Ułańska),

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY

a) przez teren 43 ZP i teren 45 ZP dopuszcza się dojazd do terenu 40 ZN – rezerwat przyrody „Kępa Redłowska”.

36. **KARTA TERENU O NUMERZE 46**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA,**

b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów gastronomicznych, rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym stanowiących zaplecze kąpieliska i plaży;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską – historyczna budowla obronna, obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 6 lit. j:

- schron, ul. Orłowska 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy za wyjątkiem:

- zagospodarowania rekreacyjnego, obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

- tymczasowych obiektów gastronomicznych, rekreacyjno-wypoczynkowych, poza obszarem skarpy, zgodnie z parametrami określonymi w lit. b–g,

b) intensywność zabudowy – do 0,075,

c) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 4,5 m,

- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1 m,

- liczba kondygnacji – do 1 kondygnacji, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

d) rodzaj dachu – dowolny,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy – do 100 m^2, nie wliczając powierzchni istniejącego schronu,

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu 46 ZP,

h) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego placu, stanowiącego uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznej ul. Orłowskiej,

i) na terenie przewidzieć ciągi piesze, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,

j) nowo wprowadzona zieleń powinna nawiązywać formą do zieleni występującej na sąsiednich terenach leśnych,

k) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,

b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3,

c) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 77097 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4; poza obszarem skarpy dopuszcza się realizację niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w karcie terenu,

d) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 57 KD-L 1/2 (ul. Orłowska), 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY

a) przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 40 ZN – rezerwat przyrody „Kępa Redłowska”.

37. **KARTA TERENU O NUMERZE 47**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 1,70 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **ZP,KD-X,U – ZIELEŃ URZĄDZONA, PUBLICZNIE DOSTĘPNE: PLACE, CIĄGI PIESZE I ROWEROWE, ZABUDOWA USŁUGOWA**,

b) funkcje wyłączone – zakres dopuszczonych usług ogranicza się do obiektów gastronomicznych, rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym stanowiących zaplecze kąpieliska i plaży;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 3,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 2,0,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 8 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) rodzaj dachu – płaski; należy zapewnić wysokie walory estetyczne wszystkich elementów dachu oraz całościowe rozwiązanie projektowe dachu, jako piątej elewacji budynku,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działek nr 1827 i nr 1828,

- nie dotyczą tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. c,

e) powierzchnia zabudowy – w granicach wyznaczonych liniami zabudowy – do 290 m^2,

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu 47 ZP,KD-X,U,

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

h) dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia do obsługi rekreacji oraz niekubaturowe urządzenia sportowe,

i) na terenie przewidzieć ciąg pieszy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,

j) na terenie przewidzieć trasę rowerową, której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,

k) nowowprowadzona zieleń powinna nawiązywać formą do zieleni występującej na sąsiednich terenach leśnych,

l) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

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

c) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3,

d) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 77094 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4; dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w karcie terenu,

e) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd – od drogi 54 KD-L 1/2 (ul. J. Ejsmonda), dopuszcza się dojazd od strony Bulwaru Nadmorskiego (częściowo poza obszarem objętym planem),

b) na terenie zlokalizowana jest przepompownia ścieków sanitarnych,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY

a) przez teren dopuszcza się dojazd do terenów 49 ZPL i 50 ZPL.

38. **KARTA TERENU O NUMERZE 48**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,23 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP,KS – ZIELEŃ URZĄDZONA, TEREN URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy za wyjątkiem miejsc postojowych, zagospodarowania rekreacyjnego, pomników, obiektów małej architektury oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni terenu,

c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi osuwisko nr 77092 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

b) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9319 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

c) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od dróg: 55 KD-L 1/2 (ul. M. Kopernika) i 58 KD-D 1/2 (ul. K. Tetmajera),

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY

a) przez teren dopuszcza się dojazd do terenu 36 ZL.

39. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 49–50**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **49** – 0,15 ha,

b) teren nr **50** – 0,47 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZPL – BRZEG MORSKI, PLAŻA;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz realizacji budynków i budowli z wyjątkiem urządzeń służących funkcjonowaniu kąpieliska, systemów ochrony brzegów morskich, obiektów służących zagospodarowaniu rekreacyjnemu,

b) na terenie 50 ZPL dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów sezonowych związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem plaż; lokalizacja sezonowego zagospodarowania plaż zgodnie z corocznie uzgodnionym z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej planem sezonowego zagospodarowania plaż,

c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) tereny stanowią obszary zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd dla służb komunalnych, ratowniczych i zaopatrzenia – od strony Bulwaru Nadmorskiego (poza obszarem objętym planem) – przez teren 47 ZP,KD-X,U,

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY– nie ustala się.

40. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 51–52**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **51** – 0,22 ha,

b) teren nr **52** – 0,12 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **51 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Redłowska**,

b) **52 KD-Z 1/2 – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA – ul. Powstania Styczniowego;**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 51 KD-Z 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla drogi 52 KD-Z 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;

7) INNE ZAPISY

a) w przekroju dróg 51 KD-Z 1/2 i 52 KD-Z 1/2 przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,

b) na terenie 52 KD-Z 1/2 dopuszcza się elementy pętli autobusowej,

c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,

d) na terenie 51 KD-Z 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8.

41. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 53–54**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **53** – 0,03 ha,

b) teren nr **54** – 0,59 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **53 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – poszerzenie ul. J. Ejsmonda (pozostała część pasa drogowego poza obszarem objętym planem),**

b) **54 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. J. Ejsmonda;**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 53 KD-L 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla drogi 54 KD-L 1/2 – min. 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona pętlą umożliwiającą zawracanie autobusów;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;

7) INNE ZAPISY

a) w przekroju drogi 54 KD-L 1/2 przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,

b) na terenie 54 KD-L 1/2 dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnego obiektu związanego z funkcjonowaniem pętli autobusowej o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 36 m^2,

c) teren 54 KD-L 1/2 znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 1,

d) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,

e) na terenie 54 KD-L 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8.

42. **KARTA TERENU O NUMERZE 55**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 1,19 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

55 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. M. Kopernika;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) należy wprowadzić zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju drogi, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) północna część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu urbanistycznego domów jednorodzinnych i bliźniaczych TBO w Redłowie, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 5;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 18,4 m – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;

7) INNE ZAPISY

a) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,

b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8.

43. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 56–57**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **56** – 0,17 ha,

b) teren nr **57** – 0,24 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **56 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Powstania Wielkopolskiego,**

b) **57 KD-L 1/2 – DROGA PUBLICZNA LOKALNA – ul. Orłowska;**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren 57 KD-L 1/2 położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 56 KD-L 1/2 – min. 12,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla drogi 57 KD-L 1/2 – min. 10,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;

7) INNE ZAPISY

a) w przekroju drogi 56 KD-L 1/2 przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,

b) teren 57 KD-L 1/2 znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 1,

c) część terenu 57 KD-L 1/2, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar zagrożenia powodziowego od strony morskich wód wewnętrznych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3,

d) część terenu 57 KD-L 1/2, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi do rzędnej 3,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6,

e) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

44. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 58–65**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **58** – 0,87 ha,

b) teren nr **59** – 0,19 ha,

c) teren nr **60** – 0,35 ha,

d) teren nr **61** – 0,25 ha,

e) teren nr **62** – 0,38 ha,

f) teren nr **63** – 0,15 ha,

g) teren nr **64** – 0,10 ha,

h) teren nr **65** – 0,10 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **58 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. K. Tetmajera**,

b) **59 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Orląt Lwowskich**,

c) **60 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. M. Kopernika**,

d) **61 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Powstania Wielkopolskiego**,

e) **62 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Huzarska**,

f) **63 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Huzarska, ul. Ułańska**,

g) **64 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Zapotoczna**,

h) **65 KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. Zaciszna;**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) na terenie 65 KD-D 1/2 znajduje się pomnik przyrody, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 4,

b) na terenie 60 KD-D 1/2 ustala się obowiązek zachowania drzew wskazanych na rysunku planu;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 58 KD-D 1/2 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy Wzgórza Św. Maksymiliana, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4,

b) teren 65 KD-D 1/2 położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1,

c) teren 64 KD-D 1/2 położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu willowo-letniskowego Orłowa, oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3,

d) teren 64 KD-D 1/2 położony jest w strefie „K” ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem ruralistyczno-kuracyjnym Orłowo wpisanym do rejestru zabytków; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 58 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla drogi 59 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania,

c) dla drogi 60 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 15 m x 15 m,

d) dla drogi 61 KD-D 1/2 – min. 10 m, zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 15 m x 15 m,

e) dla drogi 62 KD-D 1/2 – min. 9 m, zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu,

f) dla drogi 63 KD-D 1/2 – min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu,

g) dla drogi 64 KD-D 1/2 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi; droga zakończona placem do zawracania,

h) dla drogi 65 KD-D 1/2 – min. 6 m i zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;

7) INNE ZAPISY

a) w przekrojach dróg: 59 KD-D 1/2, 60 KD-D 1/2, 61 KD-D 1/2, 62 KD-D 1/2 i 64 KD-D 1/2 przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej),

b) teren 65 KD-D 1/2 znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1,

c) części terenów 60 KD-D 1/2 i 61 KD-D 1/2, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 1,

d) część terenu 65 KD-D 1/2, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi do rzędnej 3,55 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6,

e) część terenu 58 KD-D 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9301 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

f) część terenu 65 KD-D 1/2, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4,

g) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,

h) na terenach: 58 KD-D 1/2, 59 KD-D 1/2 i 60 KD-D 1/2 występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8,

i) na terenie 65 KD-D 1/2 zlokalizowana jest historyczna ścieżka spacerowa, której przebieg orientacyjnie wskazano na rysunku planu.

45. **KARTA TERENU O NUMERZE 66**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,03 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY**,

b) funkcja adaptowana – dojazd do istniejącego, w momencie uchwalenia planu, budynku przy ul. Huzarskiej 3, położonego na terenie 03 MN1;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) część terenu znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 – „Klify i Rafy Kamienne Orłowa” – obowiązują przepisy określone w § 4 ust.1 pkt 3;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 4,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;

7) INNE ZAPISY

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

b) ciągiem dopuszcza się dojazd do terenu 38 ZL,

c) zaleca się stosowanie ażurowych elementów wzmacniających nawierzchnię ciągu pieszego np. płyt ażurowych,

d) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

46. **KARTA TERENU O NUMERZE 67**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY I ROWEROWY;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się,

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się,

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;

7) INNE ZAPISY

a) w przekroju ciągu przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,

b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,

c) ciągiem dopuszcza się dojazd do terenu 39 ZL.

47. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 68–70**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **68** – 0,03 ha,

b) teren nr **69** – 0,12 ha,

c) teren nr **70** – 0,04 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **68 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY I ROWEROWY – ul. Szyprów,**

b) **69 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY I ROWEROWY,**

c) **70 KD-X – PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG PIESZY;**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren 69 KD-X położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla ciągu 68 KD-X – min. 5,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla ciągu 69 KD-X – min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla ciągu 70 KD-X – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;

7) INNE ZAPISY

a) w przekroju ciągów 68 KD-X i 69 KD-X przewidzieć trasę rowerową (przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej), której przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu,

b) część terenu 69 KD-X znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 1,

c) część terenu 69 KD-X znajduje się w granicach, pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust.1 pkt 1,

d) część terenu 69 KD-X, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – do rzędnej 4,1 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6,

e) część terenu 68 KD-X, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust.1 pkt 4,

f) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,

g) ciągiem 68 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów 05 MN1,MP i 39 ZL,

h) ciągiem 69 KD-X dopuszcza się dojazd do terenów: 28 UK,UO,UT, 40 ZN i 77 K,ZP,U,

i) ciągiem 70 KD-X dopuszcza się dojazd do terenu 36 ZL.

48. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 71–72**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **71** – 0,07 ha,

b) teren nr **72** – 0,08 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **71 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. M. Kopernika,**

b) **72 KDW – DROGA WEWNĘTRZNA – ul. Huzarska;**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) część terenu 72 KDW znajduje się w granicach rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” – obowiązują przepisy określone w § 4 ust.1 pkt 1,

b) część terenu 72 KDW znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 – „Klify i Rafy Kamienne Orłowa” – obowiązują przepisy określone w § 4 ust.1 pkt 3;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) dla drogi 71 KDW – min. 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla drogi 72 KDW – min. 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2 i 3;

7) INNE ZAPISY

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

b) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3,

c) na terenie 71 KDW występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8,

d) droga 72 KDW zakończona urządzonym wejściem do rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska”.

49. **KARTA TERENU O NUMERZE 73**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,25 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

73 ZP,KS – ZIELEŃ URZĄDZONA, TEREN URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – zieleń urządzona, parking;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się,

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy za wyjątkiem miejsc postojowych, zagospodarowania rekreacyjnego, pomników, obiektów małej architektury oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%,

c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 54 KD-L 1/2 (ul. J. Ejsmonda),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY

a) przez teren dopuszcza się dojazd do terenów: 31 UT,US, 40 ZN – rezerwat przyrody „Kępa Redłowska” oraz 41 ZP.

50. **KARTA TERENÓW O NUMERACH 74–75**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr 74 – 0,13 ha,

b) teren nr 75 – 0,23 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

a) **74 KS,U – TEREN URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ, ZABUDOWA USŁUGOWA – parking, usługi**,

b) **75 KS,U – TEREN URZADZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ, ZABUDOWA USŁUGOWA – parking, obiekty i urządzenia publicznego transportu zbiorowego, usługi**,

c) funkcje wyłączone – stacje paliw, warsztaty samochodowe;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- na terenie 74 KS,U – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,05,

- na terenie 75 KS,U – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,08,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 4 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1,5 m,
- liczba kondygnacji – do 1 kondygnacji, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1,5 m nad poziomem naturalnego terenu,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,

c) rodzaj dachu – płaski,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy – do 100 m^2,

f) w przypadku realizacji parkingu naziemnego zaleca się zastosowanie kratek trawnikowych lub płyt ażurowych jako elementów wzmacniających nawierzchnię,

g) dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnego parkingu podziemnego oraz użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne w poziomie terenu – nad parkingiem,

h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% terenu – jako zróżnicowana zieleń, nawiązująca do roślinności rezerwatu,

i) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 10 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie 74 KS,U występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 8;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd:

- do terenu 74 KS,U – od drogi 59 KD-D 1/2 (ul. Orląt Lwowskich),
- do terenu 75 KS,U – od drogi 52 KD-Z 1/2 (ul. Powstania Styczniowego), od drogi wewnętrznej 72 KDW (ul. Huzarska),

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–6,

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

51. **KARTA TERENU O NUMERZE 76**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

W – TERENY UJĘĆ WODY I URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z obsługą ujęcia wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się;

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie znajduje się ujęcie wody dla szpitala; na rysunku planu wskazano obszar ochrony bezpośredniej – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 7;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od drogi 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska),

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY– nie ustala się.

52. **KARTA TERENU O NUMERZE 77**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 0,22 ha;

2) PRZEZNACZENIE TERENU

K,ZP,U – TEREN URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW LUB WÓD OPADOWYCH, ZIELEŃ URZĄDZONA, ZABUDOWA USŁUGOWA – przepompownia ścieków sanitarnych, usługi związane ze zbiorowym zaopatrzeniem w wodę i zbiorowym odprowadzeniem ścieków oraz edukacją ekologiczną;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 0,6, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,3,

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 5 m,
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1 m,
- liczba kondygnacji – 1 kondygnacja, która nie jest zagłębiona ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji frontowej – do 16 m,

c) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 11°–20°,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

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

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH –

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

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

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznymi – do rzędnej 4,0 m n.p.m. – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 6,

c) część terenu, oznaczona informacyjnie na rysunku planu, stanowi teren zagrożony ruchami masowymi nr 9302 – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ciągu 69 KD-X,

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2 i 3;

9) INNE ZAPISY– nie ustala się.

53. **KARTA TERENU O NUMERZE 78**

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1407

1) POWIERZCHNIA – 16,79 ha;

2) TEREN 78 STANOWI TEREN ZAMKNIĘTY

(dla ww. terenu nie ustalono strefy ochronnej).

§ 15. 1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” wraz z otoczeniem w skali 1:2000, 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 oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefy o odmiennych dopuszczalnych wysokościach zabudowy;

6) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;

7) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;

8) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C, obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;

9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – budowle obronne, elementy fortyfikacji;

10) granice stref ochrony konserwatorskiej – obszary ochrony historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień;

11) drzewa do zachowania;

12) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania jako tereny zieleni;

13) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);

14) główne trasy rowerowe (przebieg orientacyjny);

15) przebieg wariantowy Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej (przebieg orientacyjny);

16) urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków lub wód opadowych (lokalizacja orientacyjna).

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

§ 16. 1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Gdyni

Joanna Zielińska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVI/1426/22
Rady Miasta Gdyni
z dnia 26 października 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC: WZGÓRZE ŚW. MAKSYMILIANA, REDŁOWO I ORŁOWO W GDYNI, REJON REZERWATU PRZYRODY "KĘPA REDŁOWSKA" WRAZ Z OTOCZENIEM

RYSUNEK PLANU, skala 1 : 2000

1407

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/1426/22
Rady Miasta Gdyni
z dnia 26 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" wraz z otoczeniem został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu pięciokrotnie: po raz pierwszy w dniach od 09.05.2017 r. do 30.05.2017 r., po raz drugi w dniach 15.01.2019 r. do 05.02.2019 r., po raz trzeci w dniach od 28.07.2020 r. do 25.08.2020 r., po raz czwarty w dniach od 04.10.2021 r. do 26.10.2021 r. oraz po raz piąty w dniach od 24.05.2022 r. do 14.06.2022 r.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, tj. w dniach od 9 maja 2017 r. do 30 maja 2017 r. zostało wniesionych 10 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 13.06.2017 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 6381/17/VII/U z dnia 04.07.2017 r., zmienionym zarządzeniem nr 6408/17/VII/U z dnia 18.07.2017 r., rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu – 2 uwzględnił w całości, 6 uwzględnił w części, 2 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" wraz z otoczeniem, które wniosły następujące osoby:

1. Mieszkańcy ulicy K. reprezentowani przez G. G. – data wpływu 07.06.2017 r.

2. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa reprezentowane przez: S. K., M. S. – data wpływu 08.06.2017 r.

3. B. S. – data wpływu 13.06.2017 r.

4. ABUD Capital Investments Sp. z o.o. reprezentowana przez W. K. – Prezesa Zarządu – data wpływu 13.06.2017 r.

5. Stowarzyszenie Rowerowa Gdynia im. Tomasza Milewskiego reprezentowane przez K. L. – Prezesa Stowarzyszenia – data wpływu 13.06.2017 r.

6. Rada Dzielnicy Orłowo reprezentowana przez F. S. – data wpływu 13.06.2017 r.

7. S. G. (1) w imieniu: S. G. (1), M. K., Z. M. – data wpływu 13.06.2017 r.

8. Stowarzyszenie Miasto Wspólne reprezentowane przez Ł. P. – data wpływu 13.06.2017 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Mieszkańcy ulicy K.** – uwagi:

1) koncepcja stworzenia przy ul. Kopernika w Gdyni domów dla żołnierzy służby kontraktowej, bez konsultacji społecznej z okolicznymi mieszkańcami, jest nie do przyjęcia. Wybudowanie wśród przeważającej w powyższej okolicy zabudowy szeregowej budynków komunalnych w znacznej mierze pomniejszy wartość posesji przy ul. Kopernika 90-149. Mieszkania te będą użytkowane przez żołnierzy przez krótki okres czasu, co nasuwa myśl o bałaganie i braku poszanowania tzw. wspólnej własności. Podobna zabudowa znajduje się w Gdyni na Oksywiu przy ul. Czwartaków. Tamtejsze budynki były budowane tanim kosztem bez piwnic, miejsc postojowych i garaży, co doprowadziło do sytuacji, w której osoby zamieszkujące lokale komunalne zmuszone są do przechowywania swojego mienia na balkonach, co przywołuje na myśl tzw. „trzeci świat". Domy komunalne czyli „niczyje", o które nikt nie będzie dbał,

szybko staną się wątpliwą atrakcją dzielnicy. Ponadto, niepokojący jest przykład płynący dla ich dzieci, a także dzieci i młodzieży grających w piłkę i bawiących się na znajdującym się naprzeciwko planowanej inwestycji boisku szkolnym. Niektórzy pamiętają czasy funkcjonującej tu przed laty jednostki wojskowej oraz związany z nią trudny do zaakceptowania przykład dla dorastającej młodzieży. Podobne sytuacje mogą się zdarzyć i obecnie;

2) kolejnym poważnym argumentem skłaniającym do podjęcia dyskusji na temat planowanej ww. inwestycji, jest stan techniczny ul. Kopernika na odcinku planowanej zabudowy. Podczas niedawnego remontu ulicy zaniedbano wiele aspektów, między innymi pozostawiono drewniane słupy elektryczne o przerdzewiałych izolacjach, które nadal dostarczają energię do posesji nr 90 i 92. Takie uchybienie bezpieczeństwa mieszkańców nasuwa myśl, iż cała sieć elektryczna ulicy nie została zmodernizowana i nie będzie w stanie sprostać nowemu, zwiększonemu zapotrzebowaniu na prąd. Wiele do życzenia pozostawia światło jezdni tegoż odcinka ul. Kopernika. Zmiana przeznaczenia znajdującego się przy ulicy boiska szkolnego, które od niedawna zaczęło funkcjonować również jako baza szkoleniowa dla młodzieży przynależącej do jednego z gdyńskich klubów sportowych, w znacznym stopniu utrudniła komunikację na zbyt wąskiej ulicy, o zbyt małej ilości miejsc parkingowych. Już w chwili obecnej występują trudności z dojazdem do posesji, ponieważ po obydwu stronach jezdni parkują samochody rodziców, którzy przywieźli swoje dzieci na trening, a także piłkarzy, którzy grają tu w pozostałym czasie. Poza tym w trakcie gry piłka często wypada na ulicę, a wtedy dzieci nie zwracając uwagi na przejeżdżające samochody przechodzą przez płot (który nie jest w najlepszej kondycji) i wybiegają na nią. Stwarza, to zagrożenie dla życia i zdrowia, zwłaszcza przy zwiększonym ruchu, który wiąże się ze zwiększoną liczbą planowanych zabudowań. Planowana dodatkowo zabudowa szeregowa, od strony naprzeciw tegoż boiska, spowoduje dodatkową ciasnotę i dyskomfort mieszkańców;

3) zważywszy na fakt, iż przeznaczone pod inwestycje działki bezpośrednio przylegają do lasów rezerwatu przyrody – Kępa Redłowska, teren ten powinien służyć ludziom do odpoczynku i stanowić rezerwę tlenową dla „płuc” naszego miasta;

4) postulat o zmianę koncepcji zabudowy ww. terenu i odsunięcie planowanych domów od terenu ich posesji, a najlepiej przeniesienia ich w inne miejsce.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 3, 4. Teren 23 MW3 *(aktualnie 23 MW2)* jest położony poza granicami rezerwatu Kępa Redłowska. Podczas sporządzania projektu planu został złożony wniosek o uwzględnienie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie na rzecz powiększania zasobów mieszkaniowych dla potrzeb żołnierzy RP. W dniu 22.04.2014 r. dla części działki nr 1031/1 przy ul. M. Kopernika została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr RAA.6730.534.2012.KR-311/137 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych. Na jej podstawie w dniu 30.11.2016 r. zostało wydane pozwolenie na budowę nr RAAIII.6740.4.2016.MKZ-311/137.

Ustalenia projektu planu dla terenu 23 MW3 *(aktualnie 23 MW2)* uwzględniają parametry ustalone w ww. decyzjach. Planowana zabudowa powstanie w rejonie, w którym do niedawna istniały obiekty wojskowe. Część terenu 23 MW3 *(aktualnie 23 MW2)* położona przy granicy z rezerwatem, stanowiąca obszar zadrzewiony, została wskazana w projekcie planu jako strefa wyłączona z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni.

Dopuszczona w projekcie planu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna będzie stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy wzdłuż ul. M. Kopernika. Dla obszaru, stanowiącego w projekcie planu teren 17 MN3,MW1 *(aktualnie 17 MW2)*, wydano następujące decyzje o warunkach zabudowy:

- w dniu 20.04.2007 r. nr RAA-II-605/7331/36/07/311/131-139/KR dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym,
- w dniu 13.02.2012 r. nr RAA.6730.285.2011.KR-311/139 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych.

Ostatecznie ustalenia projektu planu dla terenu 17 MN3,MW1 *(aktualnie 17 MW2)* uwzględniają parametry ustalone w ww. decyzji z 2012 r.

Powyższe ustalenia projektu planu uzyskały pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Ad 2. Konieczność remontu lub przebudowy dróg, ze względu na ich stan techniczny, nie jest przedmiotem ustaleń planu. Teren przeznaczony w projekcie planu na drogę, ul. M. Kopernika uwzględnia zrealizowaną budowę i przebudowę ul. M. Kopernika na odcinku od posesji 125 do 141. W ramach ww. przedsięwzięcia zostały wybudowane miejsca postojowe. Przebudowa sieci elektrycznej nie była objęta zakresem przebudowy, szerokość ulicy w liniach rozgraniczających pozwala na skablowanie sieci elektrycznej.

Miejsca postojowe powinny być urządzone w granicach działek, które obsługują – zgodnie z § 18 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: *„Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne”.*

2. **Towarzystwo Przyjaciół Orłowa** - uwagi:

1) projektowany mpzp nr 1407 wprowadza istotne zwiększenie intensywności zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu Kępa Redłowska, co pozostaje w rażącej sprzeczności z obowiązującym Zarządzeniem nr 6/2010 Rejonowej Dyrekcji Ochrony Środowiska z dnia 7 kwietnia 2010 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Kępa Redłowska, którego § 7 pkt 4 zarządza by „nie zwiększać zasięgu intensywności, ani nie zmieniać charakteru zabudowy, ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie zarządzenia, dotyczących sąsiedztwa rezerwatu nad rzeką Kaczą, w rejonie ulic Zapotocznej, Orłowskiej i Zacisznej". Zgodnie z tym Zarządzeniem TPO postuluje, żeby nie zwiększać intensywności zabudowy terenów w rejonie Orłowskiej i Zacisznej oraz nie zmieniać charakteru zabudowy tego terenu ustalonego w obowiązującym obecnie mpzp;

2) dla karty terenu 24 projektowany mpzp ustala powierzchnię zabudowy na 0,26 powierzchni działki i powierzchnię biologicznie czynną na 35% powierzchni działki. W myśl cytowanego wyżej Zarządzenia 6/2010 RDOŚ wskaźniki te powinny wynosić odpowiednio 0,25 i 50% i TPO postuluje by takie właśnie wskaźniki utrzymać;

3) dla karty terenu 24 projektowany mpzp zwiększa wysokość zabudowy z 4 do 6 kondygnacji, co również jest sprzeczne z ww. Zarządzeniem RDOŚ. Zwiększenie wysokości zabudowy stwarza poza tym niebezpieczeństwo dla ludzi i chronionego rezerwatu Kępy Redłowskiej, gdyż teren ten znajduje się w strefie osuwiskowej. Istniejące tu dawniej Sanatorium „Zdrowie” zamknięto w 2005 roku z powodu zagrożenia osuwającą się skarpą. Zwiększenie wysokości inwestycji będzie oznaczało zwiększenie zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i chronionego obszaru rezerwatu;

4) dla karty terenu 24 projektowany mpzp wprowadza nową funkcję MW3, która istotnie zmieni charakter zabudowy tego obszaru, oraz zwiększy intensywność ruchu kołowego na ulicy Zacisznej. Będzie to miało niekorzystny wpływ na utrzymanie kameralnego, wiejsko-letniskowego charakteru przestrzennego zabytkowego zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowa. TPO postuluje więc o niewprowadzanie dla tego terenu funkcji mieszkaniowej;

5) dla karty terenu 32 projektowany mpzp zwiększa intensywność zabudowy o 100%, tj. z 0,4 do 0,8. Zgodnie z wymaganiami cytowanego wyżej Zarządzenia 6/2010 RDOŚ, TPO postuluje utrzymanie dla tego terenu intensywności zabudowy 0,4;

6) dla karty terenu 33 projektowany mpzp zmniejsza powierzchnię biologicznie czynną z 50% do 35%. Zgodnie z wymaganiami cytowanego wyżej Zarządzenia 6/2010 RDOŚ, TPO postuluje utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej tego terenu wynoszącej 50%;

7) obowiązujący obecnie dla zabytkowego zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowa mpzp 1503 ustanawia wymóg, że: „realizacja nowej zabudowy, przebudowa istniejącej i realizacja innych istotnych elementów zagospodarowania zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo, w granicach strefy „A" pełnej ochrony konserwatorskiej, winna odbywać się z zachowaniem lokalizacji obiektów o walorach kulturowych, zgodnie z uprzednio wykonanym projektem rewaloryzacji zespołu". TPO postuluje więc, by przed ustaleniami nowego mpzp 1407 Kępa Redłowska wykonano wymagany plan rewaloryzacji zabytkowego zespołu wiejsko-letniskowego Orłowa. Jest to tym bardziej pilne, że wnioskowana i rozważana jest obecnie

koncepcja utworzenia Parku Kulturowego w nadmorskiej części Orłowa i Kępy Redłowskiej, o co z wnioskiem do Prezydenta Miasta Gdyni wystąpiło Towarzystwo Przyjaciół Orłowa;

8) ustalenia projektowanego mpzp nr 1407 w odniesieniu do karty terenu 24 są niezgodne w rażący sposób z przeznaczeniem tego terenu. W “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni", zatwierdzonym uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionym uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r. i zmienionym uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r., gdzie obszar przeznaczony jest na TEREN USŁUG I GŁÓWNĄ PRZESTRZEŃ PUBLICZNĄ. TPO postuluje, żeby w projektowanym mpzp doprowadzić do zgodności zapisów dotyczących karty terenu 24 z zapisami obowiązującego "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni", a więc przeznaczenie tego terenu na usługi turystyki (UT) oraz na główną przestrzeń publiczną;

9) ustalenia projektowanego mpzp nr 1407 w odniesieniu do karty terenu 24 nie uwzględniają konieczności uczytelnienia historycznego i zapewnienia istniejącego do dzisiaj przejścia przez ten teren, prowadzącego od linii ulicy Zacisznej do parku leśnego Kępy Redłowskiej i włączającego się w urządzone już w XIX wieku ciągi widokowo-spacerowe Kępy Redłowskiej. TPO postuluje uczytelnienie tego przejścia przez teren 24. Ulica Zaciszna nie może kończyć się placem zawrotowym, musi pozostać ciągiem pieszo-jezdnym w historycznych parametrach, a więc bez sztucznego poszerzania. Jest ulicą o takich parametrach technicznych terenu i dużym pochyleniu podłużnym, że wyklucza to zakwalifikowanie jej jako ulicy dojazdowej;

10) ustalenia projektowanego mpzp nr 1407 w odniesieniu do karty terenu 57 KD-L 1/2 są niezgodne z zamówionym przez Urząd Miasta Gdyni i realizowanym projektem bulwaru pieszego wzdłuż ulicy Orłowskiej. Rozwiązanie projektu planu zakłada, że końcowy odcinek ul. Orłowskiej, będzie ulicą w klasie ulicy lokalnej, zakończony placem do zawracania. W rozwiązaniu tym nie uwzględniono zmian, które nastąpiły w wyniku przebudowy ul. Orłowskiej, na jej dalszym odcinku. W ramach przebudowy, dotychczasową szerokość jezdni zawężono z 7,0 m do 5,0 m, zmieniając w ten sposób jej parametry z ulicy lokalnej na ulicę dojazdową. Końcowy odcinek ul. Orłowskiej przebudowany będzie na promenadę spacerową, czyli na ciąg pieszo-jezdny z dopuszczonym ruchem pojazdów służb miejskich i komunalnych oraz niezbędnego zaopatrzenia usług. Projekt przebudowy jest w trakcie procedowania i niezbędnych uzgodnień. Celem uwzględnienia powyższych zmian, TPO postuluje ustalenie dla końcowego odcinka ul. Orłowskiej parametrów ciągu pieszo-jezdnego, 057 KD-X.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 4, 8. Dopuszczenie realizacji wyłącznie zabudowy wielorodzinnej na terenie 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)* może spowodować niekorzystne ograniczenie dostępności terenu w obszarze o szczególnym znaczeniu ze względu na jego nadmorskie położenie w bezpośrednim sąsiedztwie najczęściej odwiedzanych miejsc w mieście.

Wprowadzono wymóg realizacji funkcji usług turystyki przynajmniej w formie ogólnodostępnych parterów usługowych.

Ad 7. Wykonanie projektu rewaloryzacji zabytkowego zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowa jest uzasadnione w celu skoordynowania działań prowadzonych na nieruchomościach należących do różnych właścicieli. Projekt taki jest obecnie w trakcie sporządzania przez Narodowy Instytut Dziedzictwa.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2. Projekt planu nie zwiększa zasięgu i intensywności, ani nie zmienia charakteru zabudowy w sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" w stosunku do ustaleń planu obowiązującego. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni ustalono maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy zgodnie z definicją zawartą w § 12 ust. 1 pkt 1: „do obliczeń intensywności zabudowy należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego terenu”. Zatem zapisy planu ograniczały intensywność zabudowy biorąc pod uwagę jedynie kondygnacje nadziemne i tylko w części położonej w całości powyżej poziomu przylegającego terenu.

W zapisach obecnego projektu planu uwzględniono rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Pomorskiego nr PN-I.4131.49.2016.MK z dn. 27 grudnia 2016 r., w którym stwierdził nieważność uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Strzelców i Dragonów w części stanowiącej definicję intensywności zabudowy. W opinii organu nadzoru powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako sumę powierzchni wszystkich kondygnacji (nadziemnych i podziemnych) danego obiektu budowlanego. Projekt planu określa intensywność zabudowy zgodnie z powyższą interpretacją oraz dodatkowo określa intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym definicję kondygnacji nadziemnej określa § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zmiana definicji intensywności zabudowy wymagała zaktualizowania tego wskaźnika – w dostosowaniu do nowego sposobu jego obliczania. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 057 UT wynosi do 0,9. Ustalony w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)* odpowiada wskaźnikowi w planie obowiązującym i wynosi do 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2. Różnica pomiędzy wartościami wskaźników intensywności zabudowy w obowiązującym planie i w projekcie planu wynika z zastosowania innej definicji intensywności zabudowy oraz z uwzględnienia zmniejszenia powierzchni terenu 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)*, w stosunku do powierzchni terenu 057 UT w planie obowiązującym – zmiana powierzchni wynika z powiększenia placu do zawracania na zakończeniu ul. Zacisznej, w stosunku do planu obowiązującego, kosztem posesji dawnego sanatorium.

Zmniejszenie powierzchni terenu 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)*, w stosunku do powierzchni terenu 057 UT w planie obowiązującym, skutkowało odpowiednią korektą wskaźnika powierzchni zabudowy (do 0,25 w planie obowiązującym, do 0,26 w projekcie planu *(aktualnie do 0,3)*).

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 057 UT ustalony został na poziomie min. 50% pow. działki budowlanej. Plan dopuszcza odstępstwo od tego warunku, w przypadku przedłożenia studium architektoniczno-krajobrazowego uzasadniającego przyjęte rozwiązania architektoniczne, uzgodnionego z właściwym konserwatorem zabytków.

Ustalony w projekcie planu wskaźnik PBC dla terenu 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)* wynosi min. 35% i wynika z dostosowania wskaźnika do istniejącego charakteru zabudowy i istniejącego zagospodarowania - istniejący wskaźnik PBC dla terenu 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)* wynosi ok. 32%. Projekt planu utrzymuje wymaganą PBC na istniejącym poziomie, zmniejszając pole w liniach zabudowy w dostosowaniu do granic występującego na terenie 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)* osuwiska.

Zgodnie z art.13 ust. 3a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej rezerwatu przyrody, został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku w zakresie ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na cele ochrony rezerwatu przyrody – postanowienie bez uwag nr RDOŚ-Gd-WZP.610.6.3.2017.MKU/AP.1 z dnia 05.05.2017 r. Ustalenia projektu planu zostały uznane za zgodne z zarządzeniem nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7 kwietnia 2010 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska”, w tym z § 7 pkt 4.

Ad 3. Zarówno w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jak i w sporządzanym projekcie planu dopuszczona wysokość nowej zabudowy jest taka sama – tzn. ustalenia obydwu dokumentów dopuszczają realizację zabudowy do wysokości istniejącego budynku sanatorium „Zdrowie”. Różnica w określeniu dopuszczonej wysokości w liczbie kondygnacji nadziemnych wynika ze zmiany definicji kondygnacji nadziemnej w obowiązujących przepisach. Zgodnie z obecną definicją kondygnacjami nadziemnymi są także kondygnacje częściowo zagłębione w skarpie – które do 08.07.2009 r. nie były uznawane za kondygnacje nadziemne.

Ad 4, 8. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni określa obszar, na którym znajduje się teren 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)* jako należący do obszaru przestrzeni publicznych, wskazując usługi jako kierunek zmian w przeznaczeniu terenów. Dopuszczenie funkcji zabudowy wielorodzinnej na terenie 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)* nie narusza ustaleń Studium.

Dla obszaru przestrzeni publicznej określonego w Studium obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ze względu na jego szczególne znaczenie dla mieszkańców, wizerunku i tożsamości miasta. Sporządzane plany miejscowe mają na celu ochronę najcenniejszych przestrzeni publicznych przed przypadkowym, niewłaściwym zagospodarowaniem. Określenie obszaru jako obszaru przestrzeni publicznej nie wyklucza jednak dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na tym obszarze, która może stanowić nieuciążliwe uzupełnienie podstawowych, publicznych funkcji obszaru. Również wskazanie usług, jako kierunku zmian w przeznaczeniu terenów, dopuszcza lokalizowanie uzupełniającej funkcji mieszkaniowej.

Ad 5. Projekt planu nie zwiększa intensywności w rejonie ulicy Zacisznej w stosunku do ustaleń planu obowiązującego. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 055 UT,MN1 wynosi do 0,4. Ustalony w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 32 UT odpowiada wskaźnikowi w planie obowiązującym i wynosi do 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,4. Zmiana sposobu zapisu ustaleń planu wynika z zastosowania innej definicji intensywności zabudowy.

Ad 6. Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku nr 6/2010 w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” nie określa wymagań dotyczących wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w rejonie ulicy Zacisznej. Projekt planu nie zmienia zasięgu i intensywności, ani charakteru zabudowy. Ustalony w projekcie planu wskaźnik PBC dla terenu 33 UT wynosi min. 35% i wynika z dostosowania wskaźnika do charakteru zabudowy i zagospodarowania występujących w bezpośrednim sąsiedztwie.

Ad 7. Zapis projektu planu „realizacja nowej zabudowy, przebudowa istniejącej i realizacja innych istotnych elementów zagospodarowania zespołu ruralistyczno - kuracyjnego Orłowo, w granicach strefy „A" pełnej ochrony konserwatorskiej, winna odbywać się z zachowaniem lokalizacji obiektów o walorach kulturowych, zgodnie z uprzednio wykonanym projektem rewaloryzacji zespołu" wynika z przepisów art. 25 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z uzgodnień projektu planu ze służbami konserwatorskimi. Zapis odnosi się jednak zbyt szczegółowo do postępowań, które prowadzone będą nie na podstawie ustaleń planu, lecz na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - uzasadnione jest zatem usunięcie tego zapisu.

Ad 9. Przejście piesze na przedłużeniu ul. Zacisznej jest wskazane w projekcie planu przez teren 46 ZP i 29 UK,UT jako główny ciąg pieszy poza ulicami i wydzielonymi ciągami pieszymi (orientacyjnie wskazany na rysunku planu).

Komentarz: Ostatecznie uwaga została uwzględniona w projekcie planu w części dotyczącej ustalenia ciągu pieszego na terenie 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ).*

Ad 10. Ulica Orłowska na całej swojej długości jest drogą publiczną. Realizacja planowanej przebudowy drogi nie wymaga zmiany jej klasy technicznej, ani przeznaczenia jej w projekcie planu na ciąg pieszo-jezdny. Wprowadzenie postulowanych zmian jest możliwe poprzez zmianę zasad organizacji ruchu.

3. **B. S.** – uwagi:

1) niepokojący jest fakt, że Prezydent Miasta Gdyni odstępuje od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zmiany MPZP części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni – wymogu procedury towarzyszącej sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2) niezrozumiały jest brak uszczegółowienia zasad ochrony rezerwatu „Kępa Redłowska” w obszarze Natura 2000 ze strony osób redagujących MPZP;
3) brak opinii urbanisty;
4) brak udziału Miejskiego Konserwatora Zabytków;
5) brak udziału Rady Dzielnicy Orłowo;
6) brak udziału Rady Dzielnicy Wzg. Św. Maksymiliana;

7) istnieje realne zagrożenie terenów zieleni ekologiczno-krajobrazowej (ZE), lasów, zalesień (ZL), chronionej (ZN) i brzegu morskiego (ZPL). Żadna zieleń urządzona (ZP) i obwoźne donice z drzewkami nie zastąpią naturalnych użytków ekologicznych. Już teraz zauważalny jest brak kształcenia osnowy ekologicznej i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniającym ciągłości funkcjonowania struktur przyrodniczych. Należy zwrócić uwagę, że osuwiska ze względu na ciągłą działalność abrazji są bardzo dynamiczne (patrz przykład katastrofy ekologicznej z 2017 na Kamiennej Górze poprzedzonej uwagami mieszkańców w 2016 r. zignorowanymi przez Urząd Prezydenta Miasta). Od 2015 r. zauważono ruchy masowe m.in. ślady spełzania i spływania gruntu (patrz dane w bazie danych systemu osłony przeciw osuwiskowej SOPO);

8) poza tym należałoby uzupełnić o ocenę Woj. lnsp. Ochrony Środowiska w Gdańsku wód powierzchniowych i podziemnych, przywołując wypowiedź radnych Dzielnicy Redłowo uczestniczących w konsultacjach w dniu 22.05.17, którzy swoimi obawami w kwestii terenów (K) urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków próbowali zainteresować Prezydenta Miasta Gdyni Pana Wojciecha Szczurka w terminie wcześniejszym;

9) należałoby w trybie pilnym z urzędu władztwo planistyczne zobowiązać do rozwiązania sprawy zamkniętych terenów wojskowych, obejmujących także rezerwat przyrody. W 2008 r. w rezerwacie znajdowały się wyloty dwóch czynnych kolektorów wód opadowych z kompleksu wojskowego. Skutkiem odprowadzania wód opadowych są formy erozyjne poniżej wylotów kolektorów, następują lokalne zmiany charakteru siedlisk i zagrożenie zanieczyszczeniem gruntu substancjami ropopochodnymi;

10) niepokojąca jest zabudowa w strefie buforowej Natura 2000 z udziałem Wojskowej Agencji Nieruchomościami (patrz uwaga uczestników konsultacji z ul. Zaciszna 4a) i jej niefrasobliwej wycince drzew. Wszystkie formy zabudowy terenów zamkniętych i powojskowe wymagają zgody właściwego ministra ds. obrony narodowej. Przykładem jest Sopot, gdy budowano dworzec kolejowy;

11) końcowe uwagi:

a) w kwestii ochrony konserwatorskiej – obiekty o wysokich walorach kulturowych (A) są zagrożone przez nieakceptowalne naruszenie przestrzeni uciążliwą rozbudową drogi wewnętrznej i usług (wypowiedź przew. Tow. Miłośników Orłowa i jego urbanistów);

b) TAK – dla toalety publicznej i koszy na odpady w rejonie rezerwatu;

c) NIE – dla utwardzonych ścieżek rowerowych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3. Projekt planu w dniu 31.01.2013 r. został zaopiniowany przez Miejską Komisję Architektoniczno-Urbanistyczną.

Ad 4. Projekt planu powstał we współpracy z Miejskim Konserwatorem Zabytków oraz w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

Ad 5, 6. Podczas procedury sporządzania planu rady dzielnic, których części objęte zostały granicami sporządzanego projektu planu, zostały zawiadomione przez Prezydenta Miasta Gdyni o przystąpieniu do sporządzania planu. Rada Dzielnicy Orłowo złożyła wniosek do planu. Rady dzielnic zostały zawiadomione przez Prezydenta Miasta Gdyni o wyłożeniu i otrzymały egzemplarz wyłożonego projektu planu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Uwaga dotyczy innego projektu planu, którego niewielki zakres zmian uzasadniał odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ad 2. Szczegółowe zasady ochrony rezerwatu są zawarte w rozporządzeniu Wojewody Pomorskiego Nr 49/2001 z dnia 23 marca 2001 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody obszaru na Kępie Redłowskiej w Gdyni oraz w zarządzeniu nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7.04.2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” o czym projekt planu informuje w § 4 ust. 1 pkt 1.

Ad 7. Uwaga odnosząca się do *realnego zagrożenia terenów zieleni ekologiczno-krajobrazowej (ZE), lasów, zalesień (ZL), chronionej (ZN) i brzegu morskiego (ZPL)* nie precyzuje jakiego rodzaju zagrożeń

dotyczy. Projekt planu zakłada pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu terenów obejmujących zieleń chronioną oraz w większości tereny obejmujące lasy, zieleń urządzoną i ekologiczno-krajobrazową. Zapewni to zachowanie kluczowych składników przyrody i przyczyni się w maksymalnie możliwym stopniu do utrzymania strefy buforowej między rezerwatem przyrody Kępa Redłowska a terenami zabudowanymi. Dodatkowo spora część nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę zawiera tereny wyłączone z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni co też przyczyni się do odsunięcia zabudowy od granicy rezerwatu i terenów leśnych.

Projekt planu uwzględnia występowanie osuwisk. Ustala zakaz prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych. Uwzględnia też tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, na których i w ich sąsiedztwie ustala zakaz prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych.

Wody powierzchniowe poza granicami planu, a także wody podziemne oraz grunty na terenie planu są zabezpieczone przed skażeniem ściekami poprzez przyjęte rozwiązania infrastruktury technicznej. Wody opadowe i roztopowe, przed wprowadzeniem do odbiornika – Zatoki Gdańskiej są podczyszczane w urządzeniach stanowiących element systemu miejskiej kanalizacji deszczowej. Ustalenia projektu zmierzają do ograniczenia intensywności spływu powierzchniowego z terenów zabudowanych.

Wprowadzone w planie zalesienia stanowią częściową rekompensatę straty w ewidencyjnej powierzchni leśnej, faktycznie jednak przyczynią się do powiększenia terenów leśnych. Niewielki stopień oddziaływania realizacji ustaleń planu na naturalne komponenty środowiska oraz jakość jego zasobów nie wymaga formułowania rozwiązań alternatywnych ani określenia innych metod kompensacji.

Ad 8. W koncepcji planowanej infrastruktury technicznej na potrzeby projektu planu założono odwodnienie ul. Orląt Lwowskich (59 KD-D 1/2) w dwóch wariantach:

- budowę kanalizacji deszczowej i odprowadzenie wód opadowych do ziemi poprzez urządzenia do rozsączania wód opadowych w obrębie linii rozgraniczającej drogi (spełniając warunki zapisów z § 10 ust. 2 pkt 3),
- budowę kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe do przepompowni, z której wody tłoczone będą do kanału DN400 w ul. M. Kopernika.

Ad 9. Władztwo planistyczne nie obejmuje terenów zamkniętych. W § 10 ust. 2 pkt 3 lit. d *(aktualnie lit. e)* projektu planu ustalono zakaz odprowadzania wód opadowych na teren rezerwatu. W odniesieniu do terenów zamkniętych, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. Nie ma możliwości ustalenia w planie miejscowym warunków odprowadzenia wód opadowych z wojskowego terenu zamkniętego.

Ad 10. Teren 23 MW3 *(aktualnie 23 MW2)* jest położony poza granicami rezerwatu przyrody "Kępa Redłowska". Podczas sporządzania projektu planu został złożony wniosek o uwzględnienie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie na rzecz powiększania zasobów mieszkaniowych dla potrzeb żołnierzy RP. W dniu 22.04.2014 r. dla części działki nr 1031/1 przy ul. M. Kopernika została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr RAA.6730.534.2012.KR-311/137 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych. Na jej podstawie w dniu 30.11.2016 r. zostało wydane pozwolenie na budowę nr RAAIII.6740.4.2016.MKZ-311/137.

Ustalenia projektu planu dla terenu 23 MW3 *(aktualnie 23 MW2)* uwzględniają parametry ustalone w ww. decyzjach i dotyczą terenu, w którym do niedawna istniały obiekty wojskowe. Część terenu 23 MW3 *(aktualnie 23 MW2)* położona przy granicy z rezerwatem, stanowiąca obszar zadrzewiony, została wskazana w projekcie planu jako strefa wyłączona z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni. W dniu wydania decyzji o warunkach zabudowy dla obszaru przeznaczonego w planie pod teren 23 MW3 *(aktualnie 23 MW2)*, stanowiący własność Skarbu Państwa w zarządzie Agencji Mienia Wojskowego, nie był terenem zamkniętym w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Ad 11a. Przebudowa ul. Zacisznej warunkuje utrzymanie funkcji hotelowej w rejonie dawnego sanatorium „Zdrowie” – wymagany jest dojazd pożarowy. Utrzymanie funkcji usługowych/hotelowych wynika z wniosków TPO.

Ad 11b. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu.

Ad 11c. Zgodnie z zarządzeniem nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7.04.2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" przejazd na rowerach dopuszczony jest wyłącznie drogą gruntową biegnącą dnem doliny Polanka Redłowska – bez dokonywania zmiany jej parametrów technicznych.

4. **ABUD Capital Investments Sp. z o.o.** – uwagi:

1) istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego skutkujące nieważnością planu w zakresie objętym tym naruszeniem, mianowicie niedopuszczalne wprowadzenie instrumentu w postaci „projektu rewaloryzacji zespołu", mającego na celu ustalanie zasad zagospodarowania terenu z pominięciem procedury planistycznej przewidzianej w uPZP. Instrument ten został wprowadzony poprzez zamieszczenie w § 5 ust. 1 pkt 1 lit. b MPZP 1407 wymogu o treści: „realizacja nowej zabudowy, przebudowa istniejącej i realizacja innych istotnych elementów zagospodarowania zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo, w granicach strefy A pełnej ochrony konserwatorskiej, powinna odbywać się z zachowaniem lokalizacji obiektów o walorach kulturowych, zgodnie z uprzednio wykonanym projektem rewaloryzacji zespołu". Dodatkowo, referuje do niego pkt 4 lit. a karty terenu o numerze 24 (dotyczącej Nieruchomości), zgodnie z którym „teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1". Odnosząc się do tego wymogu, na wstępie pragnie wskazać, że Nieruchomość w całości wchodzi w skład zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewody Gdańskiego Nr 863 z dnia 11 maja 1982 r., jednak sama w sobie nie posiada (jak również nigdy dotychczas nie posiadała) żadnych walorów kulturowych (wręcz przeciwnie). Nie została wymieniona w grupie A obiektów o wysokich walorach kulturowych ani też w grupie B obiektów o walorach kultowych (zgodnie z odpowiednio § 5 ust. 1 pkt 4 lit. a i b MPZP 1503). Nie jest także, co oczywiste, wpisana do rejestru zabytków. Do nadania jej walorów kulturowych (z pożytkiem dla walorów całego zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo) zmierza dopiero planowana przez Spółkę inwestycja. Przechodząc do stanu prawnego, na gruncie którego należy oceniać ww. wymóg, pragnie zauważyć, że instrumentu takiego, jak „projekt rewaloryzacji zespołu", a tym bardziej norm kompetencyjnych dających podstawę do jego sporządzania, nie zawiera żaden z obowiązujących aktów prawa rangi ustawowej. W szczególności nie znajduje się on pośród instrumentów ochrony zabytków przewidzianych przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm., „uOZ"), ani też instrumentów planistycznych regulowanych przepisami UPZP, natomiast ich katalog ma charakter zamknięty. W szczególności do ewentualnego rozszerzania tego katalogu nie zostały upoważnione organy podstawowych jednostek samorządu terytorialnego posiadające kompetencje do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 4 UPZP „W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (…) 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej". Z przepisu tego wynika, że organy gminy posiadają pewne kompetencje w zakresie wprowadzania ograniczeń możliwości zagospodarowania nieruchomości i konstytucyjnie chronionego prawa ich własności, motywowanych względami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, jednak dla wykonywania tych kompetencji zastrzeżony został tryb i forma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, względnie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (ewentualnie, zależnie od rodzaju inwestycji, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego). Kompetencji do sporządzania (w granicach swego imperium) „projektu rewaloryzacji zespołu" nie można przypisać organom Miasta Gdynia ani jakiemukolwiek innemu organowi administracji także ze względów systemowych. Sporządzanie przez nie instrumentów w postaci takich „projektów" nie miałoby bowiem wymaganego oparcia w jakimkolwiek przepisie ustawowym, natomiast tylko na takiej podstawie organy te mogą działać. Przypisanie ww. organom takiej kompetencji, wywodzonej wyłącznie z postanowień MPZP 1407, byłoby bezpodstawne w świetle przepisów ustrojowych (w tym Konstytucji RP) regulujących możliwe źródła i sposób redagowania norm kompetencyjnych, których w polskim systemie ustrojowym nie można wprowadzać na poziomie aktów prawa miejscowego. Zarazem stanowiłoby to rażące obejście przepisów uPZP regulujących formy i tryb wykonywania oraz zakres władztwa planistycznego gminy. Wówczas bowiem, w autorytarny i niczym niekontrolowany sposób, mogłyby one blokować inwestycje na terenie zespołu ruralistyczno- kuracyjnego Orłowo (poprzez zaniechanie sporządzenia ww. projektu) lub też ograniczać możliwość zagospodarowania nieruchomości i konstytucyjnie chronione prawo ich własności albo też regulować sposób zagospodarowania z pominięciem procedury uchwalenia planu miejscowego uregulowanej w uPZP. Powyższe argumenty

powinny być oczywiste dla organów i jednostek Miasta Gdyni odpowiedzialnych za planowanie przestrzenne i tworzenie aktów prawa miejscowego, aczkolwiek – jak sugeruje fakt wyłożenia do wglądu projektu MPZP 1407 w omawianym kształcie. Dlatego też, aby argumenty te nie pozostały gołosłowne, na ich poparcie pozwala sobie przywołać w formie obszerniejszego cytatu wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 3 lutego 2016 r. II SA/Wr 728/15, zapadły na gruncie bardzo podobnego przypadku. Na jego mocy regulacja analogiczna do projektowanego § 5 ust. 1 pkt 1 MPZP 1407 została uznana przez sąd administracyjny za nieważną. W uzasadnieniu tego wyroku sąd zawarł następujące wywody: „Oceniając legalność zakwestionowanego przez Wojewodę zapisu zaskarżonej uchwały, Sąd miał na uwadze, że w stanowieniu aktów prawa miejscowego organy samorządu terytorialnego związane są ramami stworzonymi przez ustawy. Akty powyższe są aktami o charakterze podstawowym, a zatem są stanowione na podstawie upoważnień ustawowych, nie mogą zatem wykraczać poza jakiekolwiek unormowania ustawowe, czynić wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. W doktrynie występuje przekonanie, że prawo miejscowe ma charakter wyłącznie wykonawczy w stosunku do ustaw. W Konstytucji RP próżno bowiem szukać delegacji prawotwórczych dla organów samorządowych. A zatem trafna jest teza, że samorząd terytorialny nie posiada pozycji autonomicznej, lecz jest jedynie formą zdecentralizowanej administracji (por. W. Kisiel, Ustrój samorządu terytorialnego w Polsce, Warszawa 2003, s. 84). (...) Przyznana radzie gminy kompetencja w zakresie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz samodzielność kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy nie oznacza zupełnej dowolności. (…) Tylko w ustawie dozwolone jest ustalanie obowiązków i praw obywateli oraz określenie wyjątków władczej ingerencji w konstytucyjnie gwarantowane prawa i wolności obywateli. Również tylko w ustawie dopuszczalne jest określenie kompetencji organów administracji publicznej. Zakres upoważnienia winien być zawsze ustalany przez pryzmat zasad demokratycznego państwa prawnego, działania w granicach i na podstawie prawa oraz innych przepisów regulujących daną dziedzinę (art. 7 Konstytucji Rzeczpospolitej Polskiej). Normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły – zakaz dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii (zob. wyroki WSA we Wrocławiu z dnia 26 stycznia 2005 r., sygn. akt IV SA/Wr 807/04; z dnia 20 listopada 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 688/12). (…) W § 7 ust. 2 pkt 1 postanowiono: „W granicach strefy obowiązuje: nakaz prowadzenia prac budowlanych w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie określonym w przepisach odrębnych”. Tak sformułowane obowiązki niewątpliwie pozbawione są podstawy prawnej, a kwestionowane zapisy uznać należy za niezgodne z prawem modyfikacje postanowień ustawowych oraz nieuzasadnione rozszerzenie kompetencji konserwatora zabytków (podobnie WSA we Wrocławiu w wyroku z dnia 21 lipca 2011 r. sygn. akt II SA/Wr 216/11). Zakres kompetencji organu nadzoru konserwatorskiego, formy współdziałania tegoż organu z organami administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, obowiązki podmiotu zamierzającego dokonać określonych czynności w stosunku do zabytków – wszystko to zostało już kompleksowo uregulowane przez ustawodawcę, przede wszystkim w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków opiece nad zabytkami (np. art. 31, art. 36, art. 37) oraz w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (np. art. 2 ust. 2 pkt 3, art. 32 ust. 1 pkt 2, art. 39). Nadto, jak słusznie zauważył Wojewoda, formą w której swe stanowisko wyraża wojewódzki konserwator zabytków, jest zgodnie z art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami pozwolenie, a nie uzgodnienie. Oczywiście za jedną z form ochrony zabytku uznaje się ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednakże ochrona taka musi być spójna z regulacją ustawową, a nadto winna mieć uzasadnienie w przepisach upoważniających do jej podjęcia. Niezależnie od powyższego, słusznie zwrócił uwagę w skardze Wojewoda na przepisy art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. (…) Z powyższych przepisów wynika, że rada może wprowadzić w planie miejscowym dla ustanowionej strefy ochrony konserwatorskiej określone ograniczenia, zakazy i nakazy, a które będą zobowiązywały potencjalnych inwestorów do określonego zachowania w celu ochrony znajdujących sie na tym obszarze zabytków. Przy czym podkreślenia wymaga, że uprawnienie to nie może jednak być realizowane w taki sposób, że zobowiązanym do wprowadzenia zakazów i nakazów, o których mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, miałby być inny organ wskazany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Słusznie zatem Wojewoda wskazał, że uprawnienie wynikające z tego przepisu nie pozwala na wprowadzenie przepisów proceduralnych mających na celu realizację wprowadzonych w tym zakresie przez Radę norm materialnoprawnych. Organ planistyczny nie może zobowiązywać do wykonywania wprowadzonych przez siebie zakazów i nakazów innego organu (tutaj konserwatora zabytków). Biorąc pod uwagę zasadność zarzutów strony skarżącej odnośnie kwestionowanej części zapisów zaskarżonej uchwały, należało

stwierdzić nieważność wskazanych w sentencji wyroku przepisów tej uchwały. Przeprowadzona kontrola sądowo-administracyjna wykazała ich sprzeczność z zasadą działania organów państwa na podstawie i w granicach prawa (art. 7 Konstytucji RP). Sąd administracyjny dokonując kontroli legalności zaskarżonej uchwały kierował się też dyspozycją przepisu art. 28 ust. 1 u.p.z.p., który przewiduje, że naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Przeprowadzona przez sąd rozpatrujący niniejszą sprawę kontrola przedmiotowego aktu potwierdziła zasadność postawionych przez Wojewodę zarzutów względem uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego." Powyższa argumentacja dobitnie przekonuje, że regulacje MPZP 1407 dotyczące „projektu rewaloryzacji zespołu" rozumiane jako normy kompetencyjne, zgodnie z którymi organy Miasta Gdyni (np. Miejski Konserwator Zabytków) mają projekt taki sporządzać i narzucać właścicielom nieruchomości położonych na obszarze nim objętym, przesądzałyby o tym, że akt ten uchwalony został z istotnym naruszeniem zasad jego sporządzania w rozumieniu art. 28 ust. 1 uPZP, skutkującym jego nieważnością w tym zakresie. Tytułem uzupełnienia warto dodać, że powyższy wyrok nie jest bynajmniej wyrazem odosobnionego poglądu. Kolejny jego wyraz znaleźć można w następującym fragmencie uzasadnienia wyroku WSA w Olsztynie z dnia 18 września 2014 r., II SA/Ol 794/14, również zapadłego na gruncie podobnej sprawy: „Zakres kompetencji organu nadzoru konserwatorskiego oraz wymogi, które powinien spełnić inwestor prowadzący roboty budowlane przy zabytku lub też w otoczeniu zabytku, szczegółowo określone zostały w art. 2 ust. 2 pkt 3 i art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz m.in. w art. 32 i art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.). Nie ulega zatem wątpliwości, że w przepisach rangi ustawowej kompleksowo uregulowano kwestie konieczności uzyskania przez inwestora zgody organu nadzoru konserwatorskiego na podejmowania określonych działań inwestycyjnych w odpowiedniej formie, jak też zakres obowiązku współdziałania organów w procesie budowlanym. (...) Katalog działań wymagających uzyskania pozwolenia jest katalogiem zamkniętym i ani z przepisów ustawy o ochronie zabytków, ani też w szczególności z art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p., nie można domniemywać kompetencji rady gminy do określania dodatkowych warunków. Za niedopuszczalne należy zatem uznać wprowadzanie w akcie prawa miejscowego wymogu uzyskania opinii konserwatorskiej, w przypadkach gdy ustawa tego nie wymaga. Jedną z form ochrony zabytku są zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednak podkreślić należy, że ochrona taka musi być spójna z regulacją ustawową, a ponadto winna mieć uzasadnienie w przepisach upoważniających do jej podjęcia. (…) Z przytoczonych przepisów nie wynika norma prawna pozwalająca radzie gminy na zamieszczenie w uchwale w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nakazu dokonywania uzgodnień albo uwzględnienia warunków ustalonych przez określone podmioty. (...) Regulowanie kwestii dotyczących uzgodnień w akcie prawa powszechnie obowiązującego (akcie prawa miejscowego) nie jest dopuszczalne. Dodatkowo należy podkreślić, że uchwała stanowiąca akt prawa miejscowego jest wyrazem władczych kompetencji organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego. Dlatego też uchwała winna zawierać wyłącznie przepisy prawa o charakterze dyrektywnym (nakazujące, zakazujące, zezwalające itd.), z których można będzie wyprowadzić normy prawne regulujące sytuację obywateli na danym terenie. Zaskarżone przepisy uchwały kryterium tego nie spełniają. Co więcej, uzależnienie możliwości dokonania określonych czynności od uzyskania zgody oraz warunków wskazanych przez wymienione już podmioty wprowadzać może ryzyko odstąpienia od postulowanych w miejscowym planie zasad kształtowania przestrzeni publicznych, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz ustaleń dla poszczególnych terenów objętych planem. Stosowanie zaskarżonych przepisów uchwały mogłoby bowiem prowadzić do sytuacji, w której postanowienia planu miejscowego mogą okazać się niemożliwe do realizacji z powodu bliżej niesprecyzowanych działań podmiotów nieuprawnionych do sprawowania władztwa planistycznego w gminie. W świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest dopuszczalne przekazywanie uprawnień do decydowania o ostatecznym kształcie realizacji określonych postanowień miejscowego planu adresatom norm prawnych zawartych w uchwale, jak to ma miejsce w rozpatrywanej sprawie. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będąc aktem prawa miejscowego, musi zawierać normy określające konkretne przeznaczenie każdego odcinka terenu objętego daną regulacją bez podawania warunków i bez uzależniania tego przeznaczenia lub jego realizacji od jakichkolwiek zdarzeń przyszłych lub niepewnych. Tego rodzaju warunki lub zastrzeżenia mogą się znajdować wyłącznie w przepisach odrębnych, które z woli ustawodawcy kształtują zagospodarowanie terenu łącznie z planami miejscowymi." Istnieje nadto szereg innych orzeczeń sądów administracyjnych, na których niezależnie oprzeć można postawiona wyżej tezę. Zaliczają się do nich m.in. wyrok NSA z dnia

21.10.2015 r., II OSK 3051/14, wyrok WSA w Olsztynie z dnia 06.08.2015 r., II SA/Ol 501/15, wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 26.02.2015 r., II SA/Go 8/15, wyrok WSA We Wrocławiu z dnia 21.07.2011 r., II SA/Wr 216/11. Niezależnie od wyżej opisanego braku możliwości przyznania w MPZP 1407 jakiemukolwiek organowi kompetencji do sporządzania „projektu rewaloryzacji zespołu", na krytyczną uwagę zasługuje również uregulowanie tego wymogu w sposób, który pozostawia całkowitą dowolność w jego stosowaniu, w tym co do zakresu przedmiotowego, o czym przekonują następujące okoliczności:

a) termin „zespół" nie jest w MPZP 1407 rozumiany jednolicie, lecz w zależności od kontekstu i celu regulacji nadawane są mu różne znaczenia. Poza przywołanym w § 5 ust. 1 pkt 1 lit. a zespołem ruralistyczno-kuracyjnym Orłowo w Gdyni (pojawiającym się także w szeregu kart terenu), terminem „zespołów" określa się też w § 3 ust. 1 pkt 2 zespoły zabytkowe objęte ochroną konserwatorską, w § 5 ust. 1 pkt 3 (a także w karcie terenów o numerach 01 – 02) zespół willowo-letniskowy Orłowa i zespół młyński, w §5 ust, 1 pkt 4 zespół zabudowy Wzgórza Św. Maksymiliana. W § 5 ust. 1 pkt 5 lit. b mówi się o obiektach wartościowych w skali zespołu (znów bez sprecyzowania, o jaki zespół chodzi) a nadto o zespole transzei na terenie rezerwatu Kępa Redłowska, zespole baterii nadbrzeżnej w Redłowie i zespole stanowiska dowodzenia i schronów na Cyplu Redłowskim. Z kolei § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e dotyczy zespołów wyróżniających się przestrzeni, a jego ust. 2 pkt 1 lit. j zorganizowanych zespołów wolnostojących tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych. Nadto, § 7 ust. 2 pkt 1 używa tego terminu w znaczeniu zespołów zabudowy (jakiejkolwiek). Skoro taka wielość znaczeń występuje na gruncie całego MPZP 1407, to należy uznać, że może ona mieć miejsce także w ramach jednej jednostki redakcyjnej tego aktu, w tym tej w postaci § 5 ust. 1 pkt 1. „Zespół" wskazany na końcu tego postanowienia nie musi więc być z góry traktowany jako synonim wskazanego wcześniej zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo, lecz potencjalnie może mieć inne znaczenie. Dokładne ustalenie znaczenia terminu „zespół" na gruncie omawianego wymogu nie jest wiec możliwe w oparciu o tekst projektu,

b) termin „rewaloryzacja" nie jest w MPZP 1407 definiowany (w całym dokumencie pojawia się tylko jednokrotnie, właśnie w § 5 ust. 1 pkt 1), co nakazuje nadawać mu znaczenie potoczne, tj. uznawać za działanie konserwatorskie mające na celu przywrócenie wartości użytkowych i ekspozycję dziedzictwa kulturowego zarówno zabytków architektury jaki i zespołów urbanistycznych. Biorąc to pod uwagę, nie sposób uznać, aby rewaloryzacji mógł zostać poddany obiekt (zespół), który uprzednio żadnych szczególnych walorów sobą nie przedstawiał.Reasumując, w obliczu opisanych wcześniej uwarunkowań prawnych i ich prawidłowej interpretacji oraz powyższych okoliczności należy uznać, że nie ma racji bytu dodatkowy (względem MPZP 1407) dokument planistyczny określony jako „projekt rewaloryzacji zespołu". Wymaganie jego sporządzenia (nota bene wysoce ogólnikowe) byłoby bezpodstawne i przesądzałoby o uchwaleniu MPZP 1407 z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planów miejscowych. Wojewoda w ramach nadzoru lub sąd administracyjny rozpoznający skargę na MPZP 1407 najprawdopodobniej stwierdziłby jego nieważność w zakresie tego wymogu bez jakichkolwiek wątpliwości. Nadto, gdyby doszło do egzekwowania tego wymogu (chociażby poprzez blokowanie inwestycji) przed jego wyeliminowaniem w jednym z ww. trybów, stanowiłoby to działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej na szkodę podmiotów posiadających prawa do nieruchomości zlokalizowanych na obszarze zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo (w tym Spółki). Odpowiedzialność odszkodowawczą z tego tytułu Miasto Gdynia ponosiłoby na podstawie art. 417 i nast. Kodeksu cywilnego. Nie bez znaczenia pozostaje przy tym fakt, iż analogiczną wadą (bezpodstawnym wymaganiem sporządzenia przez nieokreślony podmiot projektu rewaloryzacji zespołu) cechuje się MPZP 1503. Na okoliczność tę i jej konsekwencje Spółka zwracała już uwagę Władzom Miasta Gdyni (m.in. pismem arch. J. Droszcza z dnia 3 kwietnia 2017 r. do Prezydenta Miasta Gdyni, do którego załączona została wyczerpująca opinia prawna). Wyłożenie do wglądu projektu MPZP 1407 w opisanym kształcie pozwala zakładać, że sygnały te zostały całkowicie zbagatelizowane, a popełnione błędy są powielane;

2) naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności i praw nabytych oraz interesu prawnego i ekonomicznego Spółki poprzez wprowadzenie częściowo nieuzasadnionych zmian w dopuszczalnych parametrach inwestycji na Nieruchomości w trakcie jej realizacji. Projektowany MPZP 1407 istotnie zmienia parametry inwestycji możliwej do zrealizowania na Nieruchomości, wynikające obecnie z MPZP 1503, w tym także sposób ich określenia. O ile pozytywnie ocenić należy dopuszczenie funkcji mieszkaniowej obok obecnie przewidzianej funkcji usług turystycznych, o tyle jednak Spółka nie może się

zgodzić z szeregiem zmian w sposobie uregulowania szczegółowych wskaźników i parametrów. Inwestycja, dzięki której nieestetyczne i niszczejące zabudowania dawnego Sanatorium zostaną zastąpione obiektem lub obiektami, które przywrócą elementom krajobrazu i architektury Orłowa należytą estetykę, jest od lat pożądana i oczekiwana. Spółka podjęła w tym kierunku konkretne działania, realizowane wspólnie z jednostkami organizacyjnymi Miasta Gdyni lub co najmniej władzom Miasta komunikowane. Takie dotychczasowe działania objęły m.in.:

a) nabycie Nieruchomości w celu zrealizowania na niej inwestycji objętej projektem zabudowy i zagospodarowania terenu wyłonionym w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zrealizowanego zgodnie z MPZP 1503 – pkt 11 karty terenu 057, rozstrzygniętego w dniu 15 października 2013 r. Co istotne, był to konkurs realizacyjny, co oznacza, że zakresem opracowania przedmiotu konkursu była nie tylko koncepcja rozwiązania, ale także wszystkie dane niezbędne do jego realizacji. Jak wynika projekt, który zgodnie z wymogami MPZP 1503 został wyłoniony w konkursie („Projekt Konkursowy") przewiduje realizację obiektu o łącznej powierzchni użytkowej pomieszczeń wynoszącej 7.863 m^2 i są to parametry zgodne z wytycznymi konkursowymi. Okoliczność tę potwierdził Urząd Miasta Gdyni. Nawet gdyby do ustalenia intensywności zabudowy przyjmować ww. powierzchnię użytkową (zamiast liczyć ją zgodnie z MPZP 1407 z uwzględnieniem powierzchni brutto, tj. liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych) obiekt zaakceptowany w konkursie zorganizowanym zgodnie z wymogami MPZP 1503 posiadałby intensywność zabudowy wynoszącą 2,07. Tymczasem MPZP 1407 przewiduje ją na poziomie zaledwie 1,2 dla kondygnacji nadziemnych (a łącznie z podziemnymi – 1,9) bez jakichkolwiek odstępstw (zgodnie z zestawieniem poniżej). Dalej Spółka wskazuje, że także w wyniku zastosowania zawartych w MPZP 1407 wskaźników powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy (zgodnie z zestawieniem poniżej) uniemożliwiona zostałaby realizacja obiektu zgodnego z zaakceptowanym przez Miasto Projektem Konkursowym. Iloczyn wskaźnika powierzchni zabudowy (0,26), powierzchni działki (3.798 m^2) oraz liczby kondygnacji nadziemnych możliwych do wybudowania (5,75) wynosi 5.678,01 m^2. Nadal jest to więc wartość dalece niższa, niż wynikająca z Projektu Konkursowego. Na marginesie należy wskazać, że występuje istotna nieuzasadniona rozbieżność pomiędzy określeniem wskaźnika intensywności zabudowy i wynikiem stosowania wskaźników powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy. Ten pierwszy wynosi bowiem (dla kondygnacji nadziemnych) 1,2 natomiast ten drugi 1,5 (=5.678,01 m^2 : 3.798 m^2),

b) zawarcie w dniu 6 marca 2017 r. z Miastem Gdynia umowy Nr ZD/96/UR/4-D/2017 w sprawie realizacji inwestycji drogowej w postaci przebudowy układu drogowego ul. Zacisznej dla potrzeb realizacji inwestycji niedrogowej objętej Projektem Konkursowym,

c) przygotowanie na podstawie Projektu Konkursowego szczegółowej dokumentacji projektowej w celu uzyskania uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami prawa dla realizacji inwestycji budowlanej na Nieruchomości,

d) przedłożenie ww. dokumentacji opracowanej na podstawie Projektu Konkursowego m.in. Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków Gdyni celem uzyskania wymaganych przepisami prawa (w tym MPZP 1503) stanowisk tego organu,

e) sporządzenie szeregu wycen i analiz w celu pozyskania dla Spółki inwestorów zainteresowanych partycypacją w realizacji inwestycji na podstawie Projektu Konkursowego. Dotychczasowe koszty poniesione w celu realizacji inwestycji na podstawie Projektu Konkursowego przez Spółkę (w tym nabycia Nieruchomości w tym celu) przewyższają kwotę 20,5 mln zł. Wszystkie powyższe działania podejmowane były w otoczeniu prawnym, które w następstwie uchwalenia MPZP 1407 miałoby się istotnie zmienić. Przykładowe istotne zmiany, w tym poruszone wyżej, obrazuje poniższe zestawienie:

* MPZP 1503:
a) intensywność zabudowy – 0,9;
b) wysokość zabudowy i rodzaj dachu – do 4 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację zabudowy do wysokości zabudowy istniejącej w momencie uchwalenia planu, pod warunkiem rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących cofnięcie ostatniej kondygnacji w stosunku do pozostałej części elewacji od strony ul. Orłowskiej;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających terenu 055 UT,MN1 i ciągu pieszo-jezdnego 106 KD-X – ul. Zaciszna oraz zgodnie z rysunkiem planu;
d) powierzchnia zabudowy – do 0,25 pow. działki budowlanej;
e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki budowlanej;

* MPZP 1407:
a) intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
– do wysokości zabudowy istniejącej przed uchwaleniem planu, tj.:
i) do 33,5 m n.p.m. i do 5 kondygnacji nadziemnych,
ii) do 36 m n.p.m. i do 6 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem wycofania przynajmniej od strony południowo-wschodniej obrysu podwyższonej części w stosunku do pozostałej części budynku – powierzchnia szóstej kondygnacji nie powinna przekraczać 75% powierzchni rzutu piątej kondygnacji,
– poziom posadowienia fundamentów nowej zabudowy nie powinien być niższy niż poziom posadowienia fundamentów zabudowy istniejącej;
c) rodzaj dachu – płaski;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających drogi 65 KD-D 1/2 i terenu 32 UT oraz zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,26 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35%powierzchni działki budowlanej;
** MPZP 1503:
f) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w pkt 6 a – e w przypadku przedłożenia studium architektoniczno-krajobrazowego uzasadniającego przyjęte rozwiązania architektoniczne, uzgodnionego z właściwym konserwatorem zabytków;
** MPZP 1407:
brak odpowiedniej regulacji
*** MPZP 1503:
na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne, gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptacje istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów
*** MPZP 1407:
Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.
Powyższe nieuzasadnione zmiany parametrów inwestycji, która znajduje się w zaawansowanym stadium realizacji na podstawie Projektu Konkursowego (co nota bene doskonale wiadome jest organom Miasta Gdyni), w połączeniu z powieleniem w MPZP 1407 istotnej wady występującej już w MPZP 1503 w postaci wymogu sporządzenia „projektu rewaloryzacji zespołu" (pomimo sygnalizowania przez Spółkę niedopuszczalności takiego rozwiązania jeszcze przed zakończeniem prac nad projektem MPZP 1407), stanowią ewidentne wykroczenie poza granice władztwa planistycznego gminy, a zarazem naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności i praw nabytych. Również z tego powodu MPZP 1407 nie może zostać uchwalony w projektowanym kształcie, a jego uchwalenie w tym kształcie wyrządziłoby Spółce znaczną szkodę majątkową, do której naprawienia zobowiązane byłoby Miasto Gdynia.

W związku z powyższym MPZP 1407 nie może zostać uchwalony w projektowanym obecnie kształcie bez jednoczesnego naruszenia zasad jego sporządzania, które skutkowałoby – w części dotkniętej wskazanymi wadami – jego nieważnością. Tę częściową nieważność mógłby stwierdzić wojewoda w ramach nadzoru lub sąd administracyjny rozpoznający skargę na ten plan. Aby tych skutków uniknąć, należy dokonać w nim stosownych zmian i powtórzyć procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie (zgodnie z art. 19 uPZP).

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Zapis § 5 ust. 1 pkt 1 lit. b projektu planu: „realizacja nowej zabudowy, przebudowa istniejącej i realizacja innych istotnych elementów zagospodarowania zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo, w granicach strefy „A" pełnej ochrony konserwatorskiej, winna odbywać się z zachowaniem lokalizacji obiektów o walorach kulturowych, zgodnie z uprzednio wykonanym projektem rewaloryzacji zespołu" nawiązuje do przepisów art. 25 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z uzgodnień

projektu planu ze służbami konserwatorskimi. Zapis odnosi się jednak do postępowań, które prowadzone będą nie na podstawie ustaleń planu, lecz na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Usunięto ww. zapis, jako wykraczający poza zasady zapisów ustaleń planu miejscowego.

Ad 2. Ustalone w projekcie planu linie zabudowy nie obejmują w całości istniejącego obiektu dawnego sanatorium „Zdrowie".

Skorygowano nieprzekraczalne linii zabudowy uwzględniając obrys istniejącego obiektu oraz wprowadzono zapis dopuszczający adaptację istniejącej zabudowy przekraczającej ustalone planem parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2. Zapis zawarty w obowiązującym MPZP części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni w § 12 ust. 2 w karcie terenu 057 UT pkt 6 lit. f: „dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w pkt 6 a – e w przypadku przedłożenia studium architektoniczno-krajobrazowego uzasadniającego przyjęte rozwiązania architektoniczne, uzgodnionego z właściwym konserwatorem zabytków" jest zapisem naruszającym zasady sporządzania planu miejscowego, a także naruszającym właściwości organów w tym zakresie. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym w dniu 24.01.2007 r. tj. w dniu uchwalenia MPZP części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, zawartymi w art. 15 ust. 2 w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (pkt 6). Z powyższego wynika, że rada gminy jest organem właściwym do określenia zasad kształtowania zabudowy, w szczególności do określenia w planie miejscowym warunków określonych w pkt 6 a – e karty terenu 057 UT. Rada gminy nie może scedować tych uprawnień na inny organ gminy, ani tym bardziej przekazać przysługującej jej kompetencji do określenia zasad zabudowy innym podmiotom władzy publicznej. Nie istnieje przepis upoważniający do przeniesienia choćby części tej kompetencji na inny organ bądź podmiot. Zapis zawarty w obowiązującym planie umożliwiający odstępstwo od określonych w planie intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy, powierzchni zabudowy, czy też PBC w drodze przedłożenia studium architektoniczno-krajobrazowego uzasadniającego przyjęte rozwiązania architektoniczne, uzgodnionego z właściwym konserwatorem zabytków, jest zapisem naruszającym zasady sporządzania planu miejscowego, a także naruszającym właściwości organów w tym zakresie. Natomiast zgodnie z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Zatem zapis taki nie może zostać powtórzony w procedowanym obecnie projekcie planu, gdyż zostałby uznany przez organ nadzorczy za nieważny z mocy przepisów ustawy. Potwierdzają to liczne wyroki sądów administracyjnych (m.in. wyroki przywołane w uwadze oraz wyrok WSA w Krakowie z dnia 16.05.2008 r., sygn. akt II SA/Kr 230/08; wyrok NSA w Warszawie z dnia 6.04.2011 r., sygn. akt II OSK 124/11; wyrok WSA w Krakowie z dnia 14.09.2007 r., sygn. akt II SA/Kr 559/07; wyrok WSA w Gliwicach z dnia 16.11.2009 r., sygn. akt II SA/Gl 522/09).

Ze względu na zmieniający się stan środowiska przyrodniczego oraz uwarunkowania wynikające z zmienionych interpretacji wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zaistniała konieczność weryfikacji ustaleń obowiązującego mpzp 1503 uchwalonego w 2007 r. Zmieniono:

- wskaźnik intensywności w dostosowaniu do zmienionego sposobu jego obliczania (0,9 – w planie obowiązującym, 1,9/1,2 – w projekcie planu),
- sposób opisu dopuszczalnej wysokości budynku (do wysokości zabudowy istniejącej w momencie uchwalenia planu – w planie obowiązującym, poprzez podanie wysokości bezwzględnej m n.p.m. odpowiadającej wysokości zabudowy istniejącej przed uchwaleniem planu),
- przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy w dostosowaniu planowanego przebiegu ulicy oraz granicy istniejącego osuwiska (nr 77097 w bazie danych SOPO),
- wskaźnik powierzchni zabudowy w dostosowaniu do zmienionej powierzchni terenu (0,25 – w planie obowiązującym, 0,26 – w projekcie planu *(aktualnie 0,3)*),
- wymagania w zakresie PBC w dostosowaniu do faktycznego sposobu użytkowania terenu w stanie istniejącym (50% – w planie obowiązującym, 35% – w projekcie planu).

Projekt planu nie zmienia zasięgu i intensywności, ani nie zmienia charakteru zabudowy w sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” w stosunku do stanu istniejącego i ustaleń planu obowiązującego.

W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni ustalono maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy zgodnie z definicją zawartą w § 12 ust 1 pkt 1: „do obliczeń intensywności zabudowy należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego terenu”. Zatem zapisy planu ograniczały intensywność zabudowy biorąc pod uwagę jedynie kondygnacje nadziemne i tylko w części położonej w całości powyżej poziomu przylegającego terenu. W zapisach obecnego projektu planu uwzględniono rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Pomorskiego nr PN-I.4131.49.2016.MK z dn. 27 grudnia 2016 r., w którym stwierdził nieważność uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Strzelców i Dragonów w części stanowiącej definicję intensywności zabudowy. W opinii organu nadzoru powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako sumę powierzchni wszystkich kondygnacji (nadziemnych i podziemnych) danego obiektu budowlanego. Projekt planu określa intensywność zabudowy zgodnie z powyższą interpretacją oraz dodatkowo określa intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym definicję kondygnacji nadziemnej określa § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zmiana definicji intensywności zabudowy wymagała zaktualizowania tego wskaźnika – w dostosowaniu do nowego sposobu jego obliczania.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 057 UT wynosi do 0,9. Ustalony w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)* odpowiada wskaźnikowi w planie obowiązującym i wynosi do 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2. Różnica pomiędzy wartościami wskaźników intensywności zabudowy w obowiązującym planie i w projekcie planu wynika z zastosowania innej definicji intensywności zabudowy oraz z uwzględnienia zmniejszenia powierzchni terenu 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)*, w stosunku do powierzchni terenu 057 UT w planie obowiązującym – zmiana powierzchni wynika z powiększenia placu do zawracania na zakończeniu ul. Zacisznej, w stosunku do planu obowiązującego, kosztem posesji dawnego sanatorium.

Zmniejszenie powierzchni terenu 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)*, w stosunku do powierzchni terenu 057 UT w planie obowiązującym, skutkowało odpowiednią korektą wskaźnika powierzchni zabudowy (do 0,25 w planie obowiązującym, do 0,26 *(aktualnie 0,3)* w projekcie planu).

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 057 UT ustalony został na poziomie min. 50% pow. działki budowlanej. Ustalony w projekcie planu wskaźnik PBC dla terenu 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)* wynosi min. 35% i wynika z dostosowania wskaźnika do istniejącego charakteru zabudowy i istniejącego zagospodarowania - istniejący wskaźnik PBC dla terenu 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)* wynosi ok. 32%. Projekt planu utrzymuje wymaganą PBC na istniejącym poziomie, zmniejszając pole w liniach zabudowy w dostosowaniu do granic występującego na terenie 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)* osuwiska.

5. **Stowarzyszenie Rowerowa Gdynia im. Tomasza Milewskiego** – uwagi:

1) przeznaczenie terenu o nr 73 KS,U na zieleń urządzoną, co w połączeniu z terenem 41 pozwoli na zwiększenie obszaru zielonego dostępnego dla mieszkańców. Parking samochodowy podziemny może zostać zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie hotelu „Nadmorski”, gdzie istnieje już zdecydowanie wydolniejszy układ drogowy oparty o ulice Ejsmonda i Prusa. Zmiana pozwoli na wyłączenie z ruchu ogólnego odcinka ulicy Ejsmonda od kortów do Polanki Redłowskiej (patrz niżej). Problemem jest przeznaczenie znacznej części placu Polanki Redłowskiej pod urządzenia komunikacji samochodowej (parking podziemny), co będzie generować istotny ruch samochodowy, a przy tym przyczyniać się do degradacji przestrzeni oraz jakości środowiska (warunków aerosanitarnych);

2) zmianę przeznaczenia terenu 54 KD-L na wydzielony ciąg pieszo-jezdny (KD-X) z dopuszczeniem ruchu pojazdów dedykowanych obsłudze terenów zielonych i obiektów zlokalizowanych na Polance Redłowskiej. Problemem jest pozostawienie funkcji drogowej dla terenu powodujące pogarszanie się jakości przestrzeni

pasa nadmorskiego poprzez generowanie ruchu samochodowego oraz zastawianie przez pojazdy chodnika, co pogarsza komfort i bezpieczeństwo poruszania się pieszych;

3) zamianę ciągu pieszego na ciąg pieszo-rowerowy na terenie 50 ZPL. Intencją SRG jest nie budowa stałego obiektu, lecz jedynie instalacji typu „trap" umożliwiającej przejazd rowerem (a także np. wózkiem inwalidzkim i dziecięcym) wzdłuż brzegu morskiego. Zakłada się, że warunki sztormowe, wymuszać będą demontaż urządzeń w miesiącach wrzesień – maj. Problemem jest lokalizacja jedynie ciągu pieszego wzdłuż pasa plaży uniemożliwiająca montaż rekreacyjnego, sezonowego ciągu rowerowego;

4) wyznaczenie na terenie 35 ZE nowego przebiegu ciągu rowerowego lub pieszo-rowerowego przez tereny nieużytków i ogródków działkowych pomiędzy placem Beaty Zakowicz a końcem ulicy Kopernika z wyprofilowaniem możliwie najkorzystniejszego podjazdu pomiędzy oboma punktami. Różnica wysokości pomiędzy oboma punktami wynosi około 17 metrów, zaś oddalenie to około 350 metrów, co oznacza, że przy założeniu zachowania nachylenia 5% jest możliwe wyznaczenie ciągu rowerowego o normatywnym nachyleniu. Przedmiotowy teren w całości należy do miasta. Problemem jest niekorzystny profil deniwelacji ciągu rowerowego w ulicy Powstania Wielkopolskiego oraz schody na końcu ulicy Kopernika, co stanowi poważne utrudnienie dla komunikacji rowerowej w ciągu tzw. alternatywnego szlaku R-10;

5) wyznaczenie ciągów pieszo-rowerowych w miejsce obecnych ciągów pieszych na terenie 40 ZN. Uwzględnienie postulatu pozwoli na udostępnienie dla potrzeb ruchu rowerowego środkowego fragmentu redłowskiej plaży i będzie usankcjonowaniem stanu istniejącego. Są to już dzisiaj popularne trasy rowerowe. Dostępność plaży dla rowerów będzie stymulować używanie tego środka transportu do plaży, przez co zmniejszać będzie presję parkingową na placu Beaty Zakowicz. Problemem jest wyznaczenie tzw. ścieżki przyrodniczej pomiędzy placem Beaty Zakowicz a wejściem na plażę nr 13 oraz pomiędzy placem Beaty Zakowicz a wejściem na plażę nr 14;

6) włączenie terenu 67 KD-X w ciąg alternatywny szlaku R-10 w celu zachowania jego ciągłości. Alternatywna wersja szlaku (w połączeniu z trasą przez Płytę Redłowską i nowy łącznik opisany w punkcie nr 4) stanowić będzie zdecydowanie większą atrakcję turystyczną niż „główny" szlak R-10 poprowadzony wzdłuż alei Zwycięstwa. Problemem jest „przerwanie" ciągu alternatywnej trasy R-10 na leśnym fragmencie łącznika Huzarska-Armatorów.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 6. Zgodnie z ustaleniami projektu planu teren 67 KD-X jest ciągiem pieszo-rowerowym w ciągu wariantowego przebiegu Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Lokalizacja parkingu ogólnodostępnego w rejonie planowanego zagospodarowania Polanki Redłowskiej z usługami sportu i rekreacji jest uzasadniona.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz II do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 73 na ZP,KS – tym samym uwzględnił ww. uwagę w części dotyczącej przeznaczenia terenu 73 na zieleń urządzoną.

Ad 2. Projekt planu utrzymuje istniejący odcinek ul. J. Ejsmonda, która jest drogą publiczną. Zapewnia dostęp do plaży oraz okolicznych terenów zieleni (samochodem i autobusem). Jest niezbędna dla zapewnienia dojazdu – obsługi terenów położonych w rejonie Polanki Redłowskiej, w tym planowanych funkcji usług sportu i rekreacji.

Ad 3. Oznaczony na rysunku planu ciąg pieszy wzdłuż terenu 50 ZPL położony jest na terenie rezerwatu – teren 40 ZN i stanowi ścieżkę udostępnienia rezerwatu dla celów edukacyjnych. Zgodnie z zarządzeniem nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7.04.2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" przejazd na rowerach dopuszczony jest wyłącznie drogą gruntową biegnącą dnem doliny Polanka Redłowska. Pozostałe ścieżki w granicach terenu 40 ZN przeznaczone są wyłącznie do ruchu pieszego. Zamiana ciągu pieszego na ciąg pieszo-

rowerowy na terenie 40 ZN nie jest możliwa. Ustalenia projektu planu dla terenu 50 ZPL nie wykluczają lokalizacji trapu służącego zagospodarowaniu rekreacyjnemu plaży.

Ad 4. Budowa trasy rowerowej na terenie 35 ZE nie jest możliwa ze względu na sprzeczność z ustaleniami § 7 pkt 2 zarządzenia nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7.04.2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska", który nakazuje wykluczyć z zabudowy niezainwestowane tereny w sąsiedztwie rezerwatu. Przeważająca część terenu 35 ZE stanowi tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – stoki o nachyleniu powyżej 15° – wskazane orientacyjnie na rysunku planu. Na proponowanym przebiegu trasy rowerowej na terenie 35 ZE występują spadki terenu dochodzące do 50%. Urządzenie ścieżki rowerowej ze spadkami do 5% na tym terenie jest niemożliwe – oznaczałoby konieczność całkowitego przekształcenia istniejącej rzeźby terenu.

Ad 5. Wskazane w uwadze przebiegi dwóch tras prowadzą przez teren rezerwatu. Na obszarze rezerwatu, zgodnie z zarządzeniem nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska", przejazd na rowerach dopuszczony jest wyłącznie drogą gruntową biegnącą dnem doliny Polanka Redłowska. Pozostałe ścieżki w granicach terenu 40 ZN przeznaczone są wyłącznie do ruchu pieszego.

6. **Rada Dzielnicy Orłowo** – uwagi:

1) ad § 3, 4 i 5 oraz następne:

W związku z intensywnym spływem wód opadowych z terenów 38 ZL i 39 ZL w okolicach ul. Huzarskiej, obciążającym nadmiernie rzekę Kaczą oraz istniejącą infrastrukturę Orłowa należy uzupełnić powyższe paragrafy i karty terenu o: nakaz realizacji leśnych, otwartych zbiorników retencyjnych na wodę.
Uzasadnienie: Przewidując wpływ na otoczenie plan pomija fakt, iż stoki Kępy Redłowskiej nachylone są w kierunku przyległych dzielnic i kierują w ich stronę wody opadowe. Jak wykazały skutki deszczy nawalnych w ostatnich latach, brak retencji wód opadowych powoduje cały szereg zagrożeń dla otoczenia Kępy Redłowskiej:
- skrajne przeciążenie zlewni rzeki Kaczej,
- destrukcję przyległej infrastruktury oraz zagrożenie dla położonych w pobliżu domów i budynków,
- zagrożenie erozją Kępy w obszarze rezerwatu i występowaniem nowych przemieszczeń mas gruntowych niebezpiecznych dla znajdujących się poniżej obiektów.
Obszar planu obejmujący okolice ulicy Huzarskiej tj. między innymi kartami od 03, 06, 15, 18, 20, 22, 44, 45, 75, przyległy do kart terenu 38 ZL i 39 ZL stwarza zagrożenie intensyfikacji spływu wód opadowych, w następstwie zabudowy terenu tj. wskutek likwidacji naturalnej retencji leśnej, w kierunku niżej położonych części Orłowa. Problem ten wymaga wyznaczenia i realizacji obszaru lokalnej retencji wód opadowych. Brak przedmiotowych zbiorników wymusza konieczność powiększania przekrojów kanalizacji deszczowej projektowanych w ulicach u podnóża Kępy Redłowskiej, nie dając jednocześnie gwarancji spowolnienia ich spływu przed wlotem do rzeki Kaczej. Jednocześnie bardzo wysokie koszty infrastruktury deszczowej uniemożliwiają radzie dzielnicy realizację zadań remontowych. Ponadto, regularnie podmywane zbocza leśne np. wzdłuż ulicy Armatorów nie nadają się do ucywilizowania, stanowiąc zagrożenie zarówno dla infrastruktury terenów zurbanizowanych, jak i bezpieczeństwa ludzi. Kumulowanie zagrożenia wodami opadowymi doprowadzi do destrukcji krajobrazowo cennych fragmentów rzeki Kaczej. Zatrzymanie wód deszczowych w miejscu ich zbierania, umożliwi racjonalne wydatkowanie pieniędzy inwestowanych w infrastrukturę u podnóża Kępy Redłowskiej;

2) ad § 6.1. 3c:

Oczekiwana zmiana: Nie dopuścić lokalizacji obiektów tymczasowych w obrębie zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo objętego niniejszym planem.
Uzasadnienie: Celem planu powinno być uporządkowanie zabudowy i organizacji terenu, skutkujące zapewnieniem podniesienia poziomu sanitarnego i estetycznego, tak w zakresie obsługi klientów jak i zagospodarowania odpadów. Tymczasowe doraźne obiekty, zgodnie z planem dopuszczone na okres pół roku, tj. cały sezon, są źródłem zatłoczenia, jeżeli zostaną zlokalizowane przy ciągach komunikacyjnych, oraz poza emisją zapachów dominujących całe otoczenie, są źródłem nieustannego przepełnienia przyległych koszy na śmieci, a przez to drastycznego spadku czystości otoczenia;

3) ad § 6.4:

Zmienić brzmienie punktu 4 na: Tereny w obrębie Zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo – wpisanego do rejestru zabytków 11 maja 1982 r. pod numerem 1005, ze względu na swój walor kulturowy powinny mieć ogólnodostępny, publiczny charakter. Możliwe jest zastosowanie ażurowych, przeźroczystych ogrodzeń zamykanych na noc ze względów bezpieczeństwa.Uzasadnienie: Projektowanie zagospodarowania jednego z najbardziej urokliwych i wartościowych krajobrazowo oraz kulturowo fragmentów polskiego wybrzeża powinno z założenia dążyć do stworzenia i uporządkowania przestrzeni publicznej;

4) ad § 6.5:

Zmienić brzmienie punktu 5 na: Wybór koncepcji nowej zabudowy w granicach terenu Zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo – wpisanego do rejestru zabytków 11 maja 1982 r. pod numerem 1005 powinien być poprzedzony konkursem architektonicznym organizowanym wspólnie dla całego zespołu lub indywidualnie dla każdego z obiektów. Zaleca się zorganizowanie dyskusji publicznych z udziałem mieszkańców Gdyni przed wyborem ostatecznej koncepcji. W związku z wysoką wartością kulturową tego obszaru Orłowa, regulamin konkursu winien być opracowany z uwzględnieniem szerokich konsultacji społecznych.
Uzasadnienie: Wspomniane wyżej walory kulturowe zespołu ruralistyczno-kuracyjnego mają decydujący wpływ na prestiż Orłowa, a zatem na wartość zlokalizowanych tu nieruchomości, potencjał turystyczny dzielnicy i całej Gdyni. Z tych względów plan obejmujący zagospodarowanie najlepiej zachowanego najważniejszego fragmentu dzielnicy Orłowo wymaga poszanowania otoczenia i stonowania, unikania przytłaczania i epatowania odcinającą się od tła nowoczesnością, przytłaczania świecącą połyskującą w słońcu fasadą i zdominowania krajobrazu nie zharmonizowaną z otoczeniem bryłą;

5) ad § 6.6:

Dodać nowy punkt: Nowa zabudowa w obrębie Zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych, proporcji i detalu oraz materiałów i kolorystyki elewacji, a także wysokości, bryły i usytuowania na działce do istniejących obiektów objętych ochroną konserwatorską.
Uzasadnienie: Zapewnienie spójności architektonicznej nowo wznoszonych obiektów z istniejącymi obiektami objętymi ochroną konserwatorską, w otoczeniu otuliny rezerwatu jest koniecznym wymogiem harmonijnego planu zagospodarowania respektującego wartości zachowanej architektury, przyrody i estetyki brzegu morskiego widzianego z promu, zatoki, mola, czy promenad Gdańska i Sopotu;

6) ad § 7.1.3:

Zmienić zasady bilansowania na: dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową jest udostępnienie całego terenu dla wszystkich, jako terenu ogólnodostępnego, publicznego, otwartego w ciągu dnia (dopuszcza się możliwość zamykania bram jedynie na noc).
Uzasadnienie: Ze względu na unikalne walory objętego planem obszaru Orłowa konieczne jest zapobieganie przyszłym nadużyciom tworzącym w tym rejonie zamknięte, niedostępne enklawy;

7) ad § 10:

Uzupełnić o wskazanie lokalizacji potrzebnej nowej drogi: Realizacja dojazdu do budynku dawnego sanatorium wg załączonego schematu wiodącego od ulicy Orłowskiej – punkt A na załączonym schemacie wzdłuż granicy terenów 77 K,ZP,U; 28 UK,UO,UT, 08 MN1,UT i 33 UT, dalej przez tereny 33 UT i 32 UT do terenu 24 MW3,UT (dawne Sanatorium) tj poprzez kontynuację istniejącego ciągu technicznej drogi dojazdowej do rzeki Kaczej i dalej poprzez teren wymagającej przebudowy przepompowni ścieków PEWIK (§ 10 pkt 2.2 oraz 2.9) Gdynia, przez zaplecze Liceum Plastycznego.
Uzasadnienie: Wskazany ciąg komunikacyjny umożliwi prace rozbiórkowe i budowlane na terenie działki sanatorium (karty 32, 33, 24), usprawni dojazd do tej działki oraz innych obiektów (karta 28) w tym rejonie, równocześnie umożliwi stworzenie z końcowego odcinka ulicy Orłowskiej ciągu pieszego. Brak tej drogi stanowi bardzo poważny mankament wyłożonego planu. Załącznik – schemat;

8) ad § 14.6:

Karta terenu o numerze 07: Uzupełnić zapis punktu 4 ppkt c) o obowiązkowe nawiązanie do stylu architektonicznego otoczenia istniejących budynków zabytkowych, tj.: „(…) pod względem form architektonicznych, proporcji i detalu oraz materiałów i kolorystyki elewacji, a także wysokości, bryły (…)”.

Uzasadnienie: Jak w pkt 5;

9) ad § 14.7:

Karta terenu o numerze 08: Uzupełnić zapis punktu 4 ppkt c) o obowiązkowe nawiązanie do stylu architektonicznego otoczenia istniejących budynków zabytkowych, tj.: „(…) pod względem form architektonicznych, proporcji i detalu oraz materiałów i kolorystyki elewacji do obiektów (…)".
Uzasadnienie: Jak w pkt 5;

10) ad § 14.22:

Karta terenu o numerze 24: Zmienić przeznaczenie terenu, tj.:UT,UZ
a) funkcje dopuszczone: usługi zdrowia, np. sanatorium, hotel kuracyjny, ośrodek rehabilitacji;
b) funkcje wykluczone: wykluczona funkcja mieszkaniowa wielorodzinna MW3, wszystkie inne funkcje niezwiązane z usługami zdrowia, wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi nie spełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
Uzasadnienie: Turystyka zdrowotna jest potencjalnie jednym z najbardziej rozwojowych i dochodowych kierunków turystyki i gospodarki. Takie są również diagnozy Komisji Europejskiej. Także rozwój wydarzeń w Europie i na świecie, oraz zmiany demograficzne w Polsce powodują, że także krajowa, całoroczna turystyka zdrowotna ma przed sobą doskonałe perspektywy. Obszar nadmorskiego sanatorium o wyjątkowej insolacji, korzystnie osłonięty od przeważających wiatrów zachodnich, w bliskiej otulinie lasu i urokliwego brzegu oraz mola, jest szczególnie predysponowany do zachowania i rozwoju na nim funkcji zdrowotnych. Potwierdza to trafność wcześniejszej lokalizacji sanatorium. Właściwe wykorzystanie potencjału tego miejsca może być motorem napędowym dla całorocznej koniunktury całej dzielnicy i Gdyni. Przeznaczenie tego terenu pod przeważnie zionące pustką budynki mieszkalne, zwłaszcza w tym miejscu będzie marnotrawstwem;

11) ad § 14.22:

Karta terenu o numerze 24: Doprecyzować zasady spójności architektonicznej nowych obiektów z istniejącym zabytkowym otoczeniem, tj.
a)do pkt 5 dodać ppkt b) o następującym brzmieniu: nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych, proporcji i detalu oraz materiałów i kolorystyki elewacji do obiektów objętych ochroną konserwatorską Zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo;
b)zamienić brzmienie pkt 5 ppkt c) na następujące: rodzaj dachu, materiały elewacyjne, proporcje bryły – płaski lub stromy, nawiązujący do dachów zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo; materiały zastosowane na elewacji i kolorystyka winny tworzyć harmonijną całość z budynkami zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo – zaleca się zastosowanie naturalnych materiałów – cegła, drewno, tynki w kolorach pastelowych. Zaleca się zachowanie proporcji bryły budynku, podziałów elewacji i detalu architektonicznego tworzącego harmonijną całość z otaczającą zabudową zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo;
c)zmienić powierzchnię biologicznie czynną na min. 45% powierzchni działki budowlanej.
Uzasadnienie: Jak w pkt 5;

12) ad § 14.26 i § 14.30:

Karty terenów o numerach 28 i 32: Doprecyzować zasady spójności architektonicznej nowych obiektów z istniejącym zabytkowym otoczeniem, tj.:
a)w pkt 4 dodać ppkt o następującym brzmieniu: nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych, proporcji i detalu oraz materiałów i kolorystyki elewacji do obiektów objętych ochroną konserwatorską;
b)w pkt 5 dodać zapis o następującym brzmieniu: materiały zastosowane na elewacji i kolorystyka winny tworzyć harmonijną całość z budynkami zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo – zaleca się zastosowanie naturalnych materiałów – cegła, drewno, tynki w kolorach pastelowych. Zaleca się zachowanie proporcji bryły budynku, podziałów elewacji i detalu architektonicznego tworzącego harmonijną całość z otaczającą zabudową zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo.
Uzasadnienie: odnośnie terenu 28 – jak w pkt 5; odnośnie terenu 32 – jak w pkt 13;

13) ad § 14.27:

Karta terenu o numerze 29: Doprecyzować zasady spójności architektonicznej nowych obiektów z istniejącym zabytkowym otoczeniem, tj. w pkt 4 dodać ppkt o następującym brzmieniu: nowa i adaptowana

zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych, proporcji i detalu oraz materiałów i kolorystyki elewacji do obiektów objętych ochroną konserwatorską.
Uzasadnienie: Nowo wznoszone obiekty, sąsiadując z istniejącymi obiektami objętymi ochroną konserwatorską, nie powinny w sposób sztuczny i agresywny wyróżniać się na tle klifu i otuliny rezerwatu. Wszelka dysharmonia formy i materiału nowych obiektów z otoczeniem będzie epatować agresywną tandetą, rzutując na estetykę całego brzegu morskiego widzianego z łódki, promu, zatoki, mola, czy promenad Gdańska i Sopotu;

14) ad § 14.7:

Karta terenu o numerze 33: Doprecyzować zasady spójności architektonicznej nowych obiektów z istniejącym zabytkowym otoczeniem, tj. w pkt 4 uzupełnić zapis ppkt b) następująco: „(…) pod względem form architektonicznych, proporcji i detalu oraz materiałów i kolorystyki elewacji do obiektów (…)”.
Uzasadnienie: Jak w pkt 13.

Wśród przedłożonych uwag za najważniejsze RDO uważa uwagi dotyczące § 14.22. karta terenu o numerze 24 oraz związanej z tą kartą uwagi do § 10. Dotyczą one wykluczenia na obszarze dawnego sanatorium funkcji mieszkaniowej i dopuszczenia wyłącznie usług zdrowotnych i turystyki. Zagospodarowanie terenu ruiny po sanatorium i umożliwienie stworzenia z końcowego odcinka ulicy Orłowskiej deptaka ma umożliwić realizacja nowej drogi opisanej w uwagach do § 10.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Ustalenia projektu planu nie wykluczają realizacji małej retencji leśnej. W karcie terenów 38 ZL i 39 ZL obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9. W koncepcji planowanej infrastruktury technicznej na potrzeby planu, zaproponowano w ciągu pieszo-jezdnym *(aktualnie publicznie dostępny ciąg pieszy i rowerowy)* 67 KD-X wariantowe rozwiązania odwodnienia poprzez kanalizację deszczową jak i urządzenia do odprowadzania wody do gruntu. Odwodnienie rejonu ulicy Huzarskiej 62 KD-D 1/2 planuje się również wariantowo. Część ul. Huzarskiej może zostać odwodniona za pomocą kanalizacji deszczowej w kierunku ul. Powstania Styczniowego. Wariantowo jeżeli spełnione są warunki, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 3, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do ziemi. Zapisy planu w zakresie odprowadzania wód opadowych opierają się na zasadzie, że w pierwszej kolejności wody opadowe powinny być zagospodarowane w miejscu ich powstawania. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości (co może wynikać z § 10 ust. 2 pkt 3 lit. d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ. W katalogu tych urządzeń znajdują się m.in. zbiorniki retencyjne.

Ad 5, 8, 9, 12, 13, 14. Obowiązek nawiązania formą architektoniczną do obiektów objętych ochroną konserwatorską zawarto w kartach terenów 07 MN1,UK,UT, 08 MN1,UT, 33 UT. Uzupełniono zapisy o analogicznej treści w stosunku do terenów 28 UK,UO,UT, 29 UK,UT i 32 UT. Wymienione w uwadze elementy: proporcje, materiały, kolorystyka, detal składają się na formę architektoniczną. Trafność nawiązania nowej zabudowy formą architektoniczną do obiektów chronionych będzie przedmiotem oceny właściwego konserwatora zabytków.

Ad 10. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4, 8.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2. Obiekty tymczasowe stanowią naturalny element uzupełniający oferty turystycznej. Projekt planu w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. c ustala wymagania dotyczące ich estetyki, wysokich walorów przestrzennych oraz wymóg zastosowania lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości.

Ad 3. Plan miejscowy nie może ustalić publicznego charakteru na terenach, które nie stanowią celu publicznego w myśl ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ustalenie ogólnodostępności w projekcie planu dotyczy dróg i placów publicznych, publicznie dostępnych ciągów pieszych i rowerowych oraz dróg wewnętrznych.

W obrębie zespołu ruralistyczno-kuracyjnego znajduje się kilka nieruchomości prywatnych. Ustalenie w planie miejscowym publicznego charakteru wszystkich terenów nie jest uzasadnione. Tereny te mogą być dostępne w stopniu wynikającym z dostępności realizowanej w ich obrębie funkcji.

Ad 4. Zapisy planów o konieczności wyłonienia form zabudowy w drodze konkursów architektonicznych są kwestionowane przez sądy administracyjne, dlatego nie mogą być skutecznie wprowadzone do ustaleń planu.

Ad 6. Ustalenia planu nie mogą nakazać ogólnodostępnego, publicznego charakteru w obrębie prywatnych terenów mieszkaniowych, gdyż nie stanowią one celu publicznego w myśl ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ogólnodostępność zależy od władającego danym terenem prywatnym.

Ad 7. Budowa nowej drogi do terenu dawnego sanatorium, wzdłuż granicy rezerwatu przez zabudowane działki znacznie pogorszyłaby warunki ich zagospodarowania oraz ograniczyłaby ich powierzchnię stanowiąc poważne zagrożenie dla rezerwatu. Brak możliwości uzyskania uzgodnienia dla takiego rozwiązania ze strony RDOŚ.

Ustalenia projektu planu umożliwią „stworzenie z końcowego odcinka ul. Orłowskiej ciągu pieszego”.

Ad 10. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 4, 8.

Ad 11 a, b. Istniejący na terenie 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)* obiekt d. sanatorium „Zdrowie” został zrealizowany w formie współczesnej (odpowiadającej okresowi jego budowy). Brak jest uzasadnienia do wymogu, aby obiekt na terenie 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)* nawiązywał formą do obiektów historycznych o zupełnie innej stylistyce architektonicznej.

Ad 11 c. Ustalony w projekcie planu wskaźnik PBC dla terenu 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)* wynosi min. 35% i wynika z dostosowania wskaźnika do istniejącego charakteru zabudowy i istniejącego zagospodarowania - istniejący wskaźnik PBC dla terenu 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)* wynosi ok. 32%.

7. **S. G. (1) w imieniu: S. G. (1), M. K., Z. M.** – postulaty i zastrzeżenia:

1a) powstrzymanie dewastacji terenów dawnej jednostki wojskowej (w tym pozostałości umocnień i obiektów wojskowych) i zahamowanie uwalniania się do gruntu różnych substancji będących wynikiem m.in. korodowania, czy śmieci pozostawionych przez osoby bezdomne w tych miejscach. Wszystko to prowadzi do „zniszczeń rzeźby, szaty roślinnej degradacji krajobrazu rezerwatu”;

1b) uwaga dotycząca emitowania do rezerwatu z terenu wojskowego, zwłaszcza wód opadowych z lokalnego systemu kanalizacji deszczowej. Stanowi to bowiem ogromne zagrożenie dla przyrody i samego człowieka;

2) przeznaczenie pozostałych po jednostce wojskowej bunkrów tylko i wyłącznie dla nietoperzy i tym samym zamknięcie ich dla odwiedzających te tereny turystów i spacerowiczów. Miałoby to służyć dobrostanowi populacji nietoperzy, która nie byłaby płoszona przez ludzi i mogłoby to również zapobiec w większym stopniu pogłębiającej się dewastacji wspomnianych bunkrów;

3) objęcie tzw. strefą ciszy terenu rezerwatu i obszaru otuliny;

4) wg prognozy oddziaływania na środowisko i proponowanej wersji planu zagospodarowania przestrzennego dla Kępy zabudowa wielorodzinna ma być adoptowana z jednorodzinnej na wielorodzinną i ma liczyć zaledwie 4 mieszkania. Tymczasem wiadomo z Wydziału Architektoniczno-Budowlanego, że ta konstrukcja ma liczyć, aż 12 mieszkań. Kolejne 12 mieszkań w otulinie stanowiłoby znacznie większe obciążenie dla środowiska choćby z powodu emisji hałasu;

5) prognoza oddziaływania na środowisko mówi o nieprzekroczeniu poziomu hałasu dla ulicy Huzarskiej przedstawiając poziom decybeli tylko i wyłącznie dla zabudowy jednorodzinnej, a tymczasem należy również uwzględnić oddziaływanie późniejszej wielorodzinnej zabudowy generującej aż 16 mieszkań (Willa Ułańska) zlokalizowanej co prawda na ulicy Ułańskiej, ale sąsiadującej ściśle również z ulicą Huzarską, jaki nie bierze pod uwagę poziomu hałasu emitowanego z zabudowań, które dopiero mają mieć miejsce. Prognoza nie uwzględnia również wyciętych drzew na potrzeby wspomnianej Willi Ułańskiej, a było ich ponad 100 i również nie uwzględnione zostały w tej prognozie drzewa, które mają jeszcze być wycięte pod potrzeby tym razem kolejnych 3 zabudowań. Otulina jest kluczowa biorąc pod uwagę emisję hałasu, gdyż to ona stanowi naturalny bufor. Wycinając drzewa pod potrzeby mieszkalnictwa

wielorodzinnego podwójnie jest on zmniejszany. Hałas oddziałuje negatywnie m.in. na ptaki, objęte na terenie rezerwatu Dyrektywą Ptasią (znajdują się tu takie rzadkie gatunki ptaków, jak np. dzięcioł czarny, czy muchułówka mała). To przez niego nie mogą spokojnie zakładać gniazd i wychowywać młodych;

6) wprowadzenie zakazu użytkowania palenisk, kotłów oraz pieców, które emitują nadmierne gazy cieplarniane oraz wprowadzenie norm emisji (jeśli ich nie ma) w celu ochrony ekosystemu oraz wyeliminowania zjawisk palenia śmieci w gospodarstwach domowych. Jak wynika bowiem z opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w okresie grzewczym występują przekroczenia zanieczyszczeń powietrza (pył PM 10 i benzopirenu), który się lubi długo utrzymywać szczególnie w ścisłej zabudowie;

7) zaniechanie od zaraz jakiejkolwiek zabudowy otuliny Kępy Redłowskiej od strony ulic Huzarskiej, Saperskiej, Ułańskiej. Zaproponowano również poszerzenie terenów otuliny sąsiadujących z rezerwatem np. poprzez wykupienie terenów prywatnych przy ulicy Armatorów. W prognozie oddziaływania na środowisko znajduje się zalecenie by pozostawić wszystkie tereny zielone sąsiadujące z rezerwatem, a więc otulina przy zbiegu ulic: Huzarskiej, Saperskiej, Ułańskiej. Zaproponowano nawet poszerzenie terenów otuliny dla potrzeb społecznych i przyrodniczych. Cała otulina wraz z rezerwatem jest częścią złożonego ekosystemu tego rezerwatu. W otulinie bowiem często żerują, mają swoje siedliska ptaki;

8) nieutwardzanie żadnych ścieżek leśnych na terenie rezerwatu;

9) przeprowadzenie publicznej dyskusji nad potrzebą połączenia funkcji rezerwatu np. turystycznej z obszarami leśnymi po południowo-wschodniej części Orłowa np. z tzw. z parkiem w Kolibkach.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2. Utrzymanie terenów dawnej jednostki wojskowej nie należy do zakresu ustaleń planu. Zarządzenie nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7.04.2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” przewiduje m.in.: renowację obiektów stanowiących pozostałości zainwestowania wojskowego z poł. XX w., zamknięcie wejścia do części podziemnej obiektu, w której znajdują się nietoperze, zabezpieczenie, zabezpieczenie schronów w rejonie Cypla Redłowskiego poprzez konieczne zabiegi renowacyjne.

W § 10 ust. 2 pkt 3 lit. d *(aktualnie lit. e)* projektu planu ustalono zakaz odprowadzania wód opadowych na teren rezerwatu. W odniesieniu do terenów zamkniętych, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. Nie ma możliwości ustalenia w planie miejscowym warunków odprowadzenia wód opadowych z wojskowego terenu zamkniętego.

Ad 3. Utworzenie strefy ciszy nie należy do zakresu ustaleń planu miejscowego.

Ad 4. Adaptacja zabudowy wielorodzinnej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występuje na terenie 04 MN1 i dotyczy zabudowy na jednej działce (nr 1798 *(aktualnie 1798/2)*), dla której wydano pozwolenie na budowę nr RAAIII-6740.432.2012MOK-800/10 w dniu 02.12.2013 r. na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr RAAII.KR.7331-137/10/800/10 z dnia 13.07.2010 r. (przed przystąpieniem do sporządzania planu). Plan nie określa liczby mieszkań dla zabudowy wielorodzinnej na tym terenie. Nieuwzględnienie ww. decyzji w projekcie planu groziłoby wystąpieniem do miasta o odszkodowanie.

Ad 5. Prognoza oddziaływania na środowisko mówi o poziomach hałasu komunikacyjnego, a nie generowanego przez funkcje mieszkaniowe. Projekt planu klasyfikuje pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu poszczególne tereny chronione akustycznie, do których należą m. in. tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną.

W celu ochrony drzew istniejących w rejonie ul. Huzarskiej na terenie 04 MN1 projekt planu ustala: strefę wyłączoną z zabudowy, oznaczoną na rysunku planu, do zagospodarowania jako tereny zieleni oraz obowiązek zachowania zieleni służącej umocnieniu skarp. Ustalono nakaz, aby w zagospodarowaniu terenu dążyć do zachowania istniejących drzew, skupisk drzew oraz zadrzewień, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i obiektów budowlanych. Obszar zadrzewiony poza działkami budowlanymi, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę lub toczą się postępowania w sprawie ich wydania, został w projekcie planu przeznaczony pod tereny zieleni urządzonej – tereny 44 ZP i 45 ZP.

Ad 6. Ustalenie norm emisji nie należy do zakresu ustaleń planu. Projekt planu ustala dopuszczalne źródła zaopatrzenia w ciepło.

Ad 7. Obecnie rezerwat „Kępa Redłowska" nie posiada otuliny, a jej wyznaczenie nie należy do zakresu ustaleń planu miejscowego. W celu zapewnienia skutecznej ochrony obszaru rezerwatu zasady zawarte w zarządzeniu nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7.04.2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" odnoszą się także do terenów usytuowanych w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Projekt planu respektuje ustalenia planu ochrony rezerwatu i dodatkowo wprowadza przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu podporządkowane ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych terenów sąsiadujących z rezerwatem. Projekt planu w obecnym kształcie uzyskał uzgodnienie RDOŚ. Wyłączanie z możliwości zabudowy kolejnych terenów inwestycyjnych uniemożliwiłoby rozporządzanie nieruchomościami obecnie stanowiącymi działki budowlane, a to wiązałoby się znacznym ograniczeniem prawa własności.

Ad 8. Działania związane z utrzymywaniem ścieżek leśnych na terenie rezerwatu nie podlegają ustaleniom planu miejscowego.

Ad 9. Procedura związana ze sporządzaniem planu miejscowego ani ustalenia tego dokumentu nie regulują kwestii związanych z przeprowadzaniem dyskusji publicznych na interesujące mieszkańców tematy społeczne. W ramach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu organizuje się jedynie dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

8. **Stowarzyszenie Miasto Wspólne** – postulaty i zastrzeżenia:

1) przeznaczenie terenu o nr 73 na zieleń urządzoną, co w połączeniu z terenem 41 pozwoli na zwiększenie obszaru zielonego dostępnego dla mieszkańców. Parking samochodowy podziemny może zostać zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie hotelu „Nadmorski", gdzie istnieje już zdecydowanie bardziej wydolny układ drogowy oparty o ulice Ejsmonda i Prusa. Zmiana pozwoli na wyłączenie z ruchu ogólnego odcinka ulicy Ejsmonda od kortów do Polanki Redłowskiej (patrz niżej). Projektowane przeznaczenie znacznej części placu Polanki Redłowskiej pod urządzenia komunikacji samochodowej (parking podziemny) będzie generować istotny ruch samochodowy, a przy tym przyczyniać się do degradacji przestrzeni oraz jakości środowiska (warunków aerosanitarnych);

W przypadku nieuwzględnienia tej uwagi wniosek o zakaz zabudowy nad poziomem naturalnego terenu. W terenie 73 KS,U dopuszcza się m.in. zabudowę nad poziomem terenu. Dopuszcza się wyłącznie budynek o powierzchni zabudowy do 100m^2 i 4,5 m wysokości, ale nie wiadomo gdzie może taki budynek zostać zlokalizowany, ponieważ na rysunku planu nie ustalono żadnych linii zabudowy. W tak eksponowanym krajobrazowo terenie, tzn. na zakończeniu osi doliny w terenie 41 ZP, a także w miejscu z panoramą widokową na Zatokę Gdańską dowolne dopuszczanie zabudowy świadczy o braku poszanowania tych szczególnych walorów krajobrazowych i widokowych. Brak linii zabudowy jest również formalnym brakiem, który będzie z pewnością silną podstawą do częściowego unieważnienia planu miejscowego przez organ nadzorczy.
W przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi wniosek o ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na 36m^2 i określenia maksymalnych długości boków budynku o wymiarach 6x6m;

2) częściowo w terenach 54 KD-L 1/2 oraz 47 ZP,KD-X,U wzdłuż strefy krawędziowej klifu nie wyznaczono ciągu widokowego w kierunku Zatoki Gdańskiej i Mierzei Helskiej, któremu powinno poddać się zagospodarowanie zielenią oraz małą architekturą. Jest to teren publicznie dostępny, oraz cenny ze względów widokowo-krajobrazowych, stąd winno się uwypuklić istnienie lub docelową kreację zapewnienia ciągłości widokowej wzdłuż ul. Juliana Ejsmonda;

3) na obszarze 54 KDL 1/2 postulat o zmianę przeznaczenia terenu na wydzielony ciąg pieszo-jezdny (KD-X) z dopuszczeniem ruchu pojazdów dedykowanych obsłudze terenów zielonych i obiektów zlokalizowanych na Polance Redłowskiej;

4) w terenie 31 UT,US wniosek o powrót do historycznego przeznaczenia, tzn. dopuszczenia wyłącznie publicznych obiektów sportowych, to jest co najmniej jednego basenu. Usługi turystyki winny tu spełniać jedynie dopełnienie głównej funkcji publicznych obiektów sportowych. Zawarcie celu publicznego jest jedynym gwarantem uznania tego terenu, jako terenu dostępnego dla gdynian. Obszar ten winien być wizytówką i dbałością władz m. Gdyni o inwestycje celu publicznego, jakimi byłyby obiekty sportowe – otwarte i dostępne dla każdego (co nie znaczy, że za darmo). Cel jest tym bardziej słuszny, że teren ten

stanowi bardziej spekulacyjny kąsek dla tzw. inwestorów prywatnych, aniżeli chęć lub nawet możliwości realizacji ambitnego programu użytkowego;

5) w terenie 30 US uwaga w zakresie dopuszczenia dodatkowo lokalizacji stadionu lekkoatletycznego. Ponadto wniesiono o oznaczenie na rysunku projektu planu obiektu o walorach kulturowych (grupa C), możliwego do przekształceń – trybuna dawnego miejskiego stadionu piłkarskiego – tzw. "górka", ul. Ejsmonda 1;

6) w terenie 30 US wniosek o usunięcie 12-metrowej odległości linii zabudowy od granicy lasu, gdyż o odległości tej stanowią przepisy odrębne, a ustalenie tychże linii zabudowy uniemożliwi w przyszłości uzyskane odstępstwa na realizację np. trybun z zapleczem;

7) w zakresie terenu 24 MW3,UT wniosek o usunięcie przepisów dopuszczających powstanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o dopuszczenie wyłącznie usług turystyki. Byłoby to zgodne z historycznym przeznaczeniem tego obszaru oraz z aktualnie obowiązującym planem miejscowym. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tym terenie może mieć negatywne skutki dla najbliższego otoczenia. Należy przypomnieć, że to Prezydent Miasta ma tzw. władztwo planistyczne i powinien kierować się szeroko rozumianym interesem publicznym, który powinien górować nad planami inwestycyjnymi prywatnych właścicieli. W razie nieuwzględnienia tej uwagi, wniosek o wprowadzenie zakazu grodzenia działki 24 MW3,UT. Uniemożliwi to powstanie w tym miejscu osiedla zamkniętego;

8) wniosek o wprowadzenie w terenach 57 KDL 1/2, 46 ZP i 40 ZN ciągu/korytarza widokowego w kierunku Klifu Orłowskiego. Widok z ulicy Orłowskiej w kierunku Klifu Orłowskiego jest jednym z najbardziej charakterystycznych i cennych krajobrazów miasta, w związku z tym powinien być szczególnie chroniony. Wniosek o dokładne przeanalizowanie przepisów planu w kontekście możliwości powstania obiektów budowlanych, które mogą ewentualnie ww. widok przysłonić;

9) wniosek o zmianę przeznaczenia terenu 57 KDL 1/2 na ciąg pieszo-jezdny (KDX). Umożliwi to realizację deptaka/strefy współdzielonej na końcu ulicy Orłowskiej. Planowany w tym miejscu ciąg pieszo-rowerowy nie jest klasyfikowany jako droga publiczna, więc i nie obowiązuje go stopniowanie. Jest to bardziej kwestia właściwego rozwiązania komunikacyjnego.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Wykluczono zabudowę w poziomie terenu 73 KS,U, natomiast na terenie 54 KD-L 1/2 wprowadzono możliwość realizacji obiektu o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 36 m^2 związanego z funkcjonowaniem parkingu podziemnego na zakończeniu ul. J. Ejsmonda.

Ad 2. Ciąg widokowy na terenach 54 KD-L 1/2 i 47 ZP,KD-X,U istnieje – w postaci ścieżki spacerowej z otwartym widokiem w kierunku Zatoki. Projekt planu nie dopuszcza zabudowy po wschodniej stronie ul. J. Ejsmonda, która mogłaby zakłócać taki widok.

Ad 5. Realizacja boiska/areny lekkoatletycznej na terenie 30 US jest dopuszczona ustaleniami planu. Uzupełniono rysunek planu o wskazanie lokalizacji trybuny dawnego miejskiego stadionu piłkarskiego – tzw. „górki" – obiektu objętego ochroną konserwatorską w grupie C.

Ad 6. Rozstrzygając uwagę Prezydent jej nie uwzględnił argumentując w następujący sposób: *Ustalone w projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budynków. Brak uzasadnienia dla lokalizowania budynków w odległościach mniejszych niż 12 m od granicy lasu. Trybuny, niestanowiące budynków, mogą przekraczać wyznaczone linie zabudowy.*

Ostatecznie uwaga została uwzględniona w projekcie planu.

Ad 7. Wprowadzono wymóg realizacji funkcji usług turystyki przynajmniej w parterach przyszłej zabudowy na przedmiotowym terenie.

Ad 8. Ustalenia projektu planu dla terenów 57 KD-L 1/2 i 40 ZN nie przewidują powstania obiektów budowlanych, które mogłyby przesłaniać wysuniętą część klifu widzianą z ul. Orłowskiej. Uzupełniono ustalenia planu o wprowadzenie na terenie 46 ZP wycofanej, w stosunku ul. Orłowskiej, nieprzekraczalnej linii zabudowy dla sezonowych obiektów gastronomicznych.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1 i 3. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 5 pkt 1 i 2.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz II do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 73 na ZP,KS – tym samym uwzględnił ww. uwagę w części dotyczącej przeznaczenia terenu 73 na zieleń urządzoną.

Ad 4. Ze względu na położenie oraz szczególne walory krajobrazowe teren 31 US,UT (aktualnie 31 US,ZP) ostatecznie przeznaczono na cele sportowe i rekreacyjne oraz urządzonej zieleni publicznej. Stanowić to będzie wzbogacenie istniejącej oferty rekreacyjnej miasta. Tym samym dopuszczenie realizacji zabudowy (w tym obiektów sportowych) na tym terenie nie znalazło uzasadnienia.

Ad 7. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, jak również uzgodnienia z organami ochrony środowiska oraz ochrony zabytków nie wykluczają funkcji mieszkaniowej na terenie 24 MW3,UT *(aktualnie 24 UT,UZ)*.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz III do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 24 na UT,UZ – tym samym uwzględnił ww. uwagę w części dotyczącej usunięcia przeznaczenia terenu 24 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną MW3.

Ad 9. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 10.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi, tj. w dniach od 15 stycznia 2019 r. do 5 lutego 2019 r. zostały wniesione 34 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 19.02.2019 r.) oraz 1. uwaga po terminie (20.02.2019 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 852/19/VIII/M z dnia 02.05.2019 r., rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu – 1 uwzględnił w całości, 22 uwzględnił w części, 12 nie uwzględnił.

Komentarz: W wyniku uwzględnienia części uwag złożonych do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu ostatecznie liczba nieuwzględnionych uwag zmniejszyła się.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” wraz z otoczeniem, które wniosły następujące osoby:

1. U. P. – data wpływu 19.02.2019 r.
2. L. S. – data wpływu 19.02.2019 r.
3. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa Organizacja Pożytku Publicznego – data wpływu 19.02.2019 r.
4. A. D. – data wpływu 28.01.2019 r.
5. A. S. Prezes Zarządu Stowarzyszenia Nasze Orłowo – data wpływu 19.02.2019 r.
6. Stowarzyszenie Gdynia SOS – data wpływu 19.02.2019 r.
7. Stowarzyszenie Ruch Miejski Wspólna Gdynia – data wpływu 19.02.2019 r.
8. Ł. P. – data wpływu 19.02.2019 r.
9. M. W. Partia Zieloni Przewodnicząca Regionu Pomorze – data wpływu 19.02.2019 r.
10. Stowarzyszenie „Miasto Wspólne” reprezentowane przez M. R. – data wpływu 19.02.2019 r.
11. L. K. – data wpływu 19.02.2019 r.
12. Ruch Miejski Marzę o Gdyni reprezentowane przez Ł. K., S. J. – data wpływu 19.02.2019 r.
13. P. O. (1) – data wpływu 19.02.2019 r.
14. K. P. – data wpływu 19.02.2019 r.

15. T. G., A. G. (1) – data wpływu 19.02.2019 r.

16. P. C. – data wpływu 19.02.2019 r.

17. D. Z. – data wpływu 19.02.2019 r.

18. P. O. (2) – data wpływu 12.02.2019 r.

19. Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. reprezentowana przez: adw. P. Z. z Kancelarii Radców Prawnych i Adwokatów Głuchowski Siemiątkowski Zwara i Partnerzy – data wpływu 19.02.2019 r.

20. M. D., I. D. – data wpływu 18.02.2019 r.

21. E. G., A. G. (2), E. N., Z. N. – data wpływu 18.02.2019 r.

22. G. G. – data wpływu 18.02.2019 r.

23. Mieszkańcy ul. K. (1) (pismo podpisały: D. F., D. T. oraz 2 podpisy nieczytelne) – data wpływu 18.02.2019 r.

24. B. B., M. B. – data wpływu 18.02.2019 r.

25. Mieszkańcy ul. K. (2) (pismo podpisali: E. M., K. M., T. M.) – data wpływu 18.02.2019 r.

26. K. B. i D. B. (pismo podpisała również Z. B.) – data wpływu 18.02.2019 r.

27. E. T. – data wpływu 18.02.2019 r.

28. J. L. – data wpływu 18.02.2019 r.

29. J. S. (pismo podpisała również A. R.) – data wpływu 18.02.2019 r.

30. K. Ś. – data wpływu 18.02.2019 r.

31. A. B. i E. B. – data wpływu 19.02.2019 r.

32. A. K. – data wpływu 19.02.2019 r.

33. I. J. (1), I. J. (2) – data wpływu 07.02.2019 r.

34. Radna Miasta Gdyni Klub Prawa i Sprawiedliwości D. P. – data wpływu 20.02.2019 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **U. P.** – zastrzeżenia i uwagi:

1) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem MW3, zawarte w § 14 w pkt 22 (karta terenu o numerze 24), ust. 2), lit. a) projektu planu jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, gdyż tereny te znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego (ok. 120 m od brzegu morskiego) w Podstrefie 2 (przymorskiej), obejmującej pas terenu o szerokości 200 m od brzegu morskiego, dla której zgodnie z kierunkami Polityki Przestrzennej Studium (s. 64, rozdz. XI. Polityki sektorowe, pkt 6. Zieleń i wypoczynek) „zaleca się lokalizację obiektów turystycznych, podporządkowanie funkcji mieszkaniowej szansom realizacji obiektów obsługi turystyki i rekreacji, ograniczenie funkcji mieszkaniowej”. Dopuszczenie przeznaczenia ww. terenów pod zabudowę mieszkaniową, której do tej pory tam nie było, w szczególności wielorodzinną, w pasie terenu o szerokości 200 m od brzegu morskiego, stoi w sprzeczności z dopuszczonymi kierunkami zmian w Studium. Z tego względu kwestionuje § 14 w pkt 22 (karta terenu o numerze 24), ust. 2), lit. a) projektu planu jako niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni i wnosi o jego dostosowanie do Studium, czyli przeznaczenie terenu wyłącznie pod usługi turystyki;

2) wskaźnik intensywności zabudowy, zawarty w § 14 w pkt 10 (karta terenu o numerze 11 – 12), ust. 5), lit. a) projektu planu jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, gdyż został określony za wysoko o wartości 1,4 i 1,6, choć jego wartość referencyjna wskazana w tabeli na stronie 68 rozdz. XIII. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, ust. 2, wynosi 1,2;

3) wskaźnik intensywności zabudowy, zawarty w § 14 w pkt 11 (karta terenu o numerze 13), ust. 5), lit. a) projektu planu jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, gdyż został określony za wysoko o wartości 1,6 choć jego wartość referencyjna wskazana w tabeli na stronie 68 rozdz. XIII. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, ust. 2, wynosi 1,2;

4) wskaźnik intensywności zabudowy, zawarty w § 14 w pkt 16 (karta terenu o numerze 18), ust. 5), lit. a) projektu planu jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, gdyż został określony za wysoko o wartości 2,0 choć jego wartość referencyjna wskazana w tabeli na stronie 68 rozdz. XIII. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, ust. 2, wynosi 1,2;

5) wskaźnik intensywności zabudowy, zawarty w § 14 w pkt 21 (karta terenu o numerze 23), ust. 5), lit. a) projektu planu jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, gdyż został określony za wysoko o wartości 1,4 choć jego wartość referencyjna wskazana w tabeli na stronie 68 rozdz. XIII. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, ust. 2, wynosi 1,2;

6) wskaźnik intensywności zabudowy, zawarty w § 14 w pkt 29 (karta terenu o numerze 31), ust. 5), lit. a) projektu planu jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, gdyż został określony za wysoko o wartości 1,5 choć jego wartość referencyjna wskazana w tabeli na stronie 68 rozdz. XIII. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, ust. 2, wynosi 1,2;

7) ze względu na brak określenia terminu intensywność zabudowy, zakwestionowano przydatność na etapie wyłożenia obecnej wersji projektu planu wnoszę o jego dostosowanie do przepisów prawa i ewentualne ponowne wyłożenie;

8) ze względu na brak określenia terminu „Wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza” oraz podanie w poszczególnych kartach terenu jej wartości, zakwestionowała przydatność na etapie wyłożenia obecnej wersji projektu planu i wniosła o jego dostosowanie do przepisów prawa i ewentualne ponowne wyłożenie – dotyczy § 13 oraz m.in. kart terenu o numerach: 21, 24 i 31.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Studium dla podstrefy 2 – przymorskiej zaleca „*lokalizację obiektów turystycznych, podporządkowanie funkcji mieszkaniowej szansom realizacji obiektów obsługi turystyki i rekreacji, ograniczenie funkcji mieszkaniowej*.” Ustalenie funkcji mieszkaniowej nie stoi w sprzeczności z ww. zapisem, tym niemniej ograniczenie przeznaczenia terenu dawnego sanatorium „Zdrowie” (24 UT/MW3 *(aktualnie 24 UT,UZ)*) do usług turystyki i związanej z nimi funkcji opieki zdrowotnej jest uzasadnione. Wpłynie to korzystnie na zmniejszenie wielkości niezbędnych parkingów i właściwie wykorzysta potencjał lokalizacji, umożliwiając również realizację funkcji jaką pierwotnie pełnił ten teren.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2 – 6. Podawane w Studium wskaźniki urbanistyczne i standardy służą do badania chłonności terenów i opracowywania wytycznych programowo-przestrzennych w różnych rejonach miasta. Wskaźniki i standardy te są podstawą do programowania i projektowania elementów infrastruktury transportowej, inżynieryjnej oraz infrastruktury społecznej. Wskaźniki intensywności zabudowy brutto i wysokości zabudowy w Studium zostały uśrednione dla poszczególnych obszarów i są doprecyzowywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu ustalone zostały 2. wartości dla intensywności zabudowy. Wartość wyższa dotyczy wszystkich kondygnacji budynku – nadziemnych i podziemnych. Z kolei wartość niższa określana jest dla kondygnacji nadziemnych (które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle). Wielkości wskaźnika intensywności zabudowy brutto określone w rozdziale XIII ust. 2 *Studium* odnoszą się do niższej wartości określonej w projekcie planu.

Większość przywołanych terenów (11 MN3, 12 MN3, 13 MN3, 18 MW2) stanowi obszary zabudowane, a wskaźnik intensywności został ustalony w projekcie planu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania.

Ad 7. Pojęcie intensywności zabudowy zostało określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2 pkt 6), w związku z tym w orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalił się pogląd, że brak jest podstaw do definiowania pojęcia intensywności zabudowy w planie miejscowym.

Ad 8. Wysokość wyrażona w metrach nad poziomem morza jest wielkością bezwzględną – jej definiowanie w planie miejscowym jest nieuzasadnione. Takie wskazanie wartości wysokości nie jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa. Rzeczywistą wysokość budynku można obliczyć w odniesieniu do rzędnych terenu, które znajdują się na mapie zasadniczej, na której został sporządzony projekt planu.

2. **L. S.** – uwaga o treści jak w uwadze nr 1.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

3. **Towarzystwo Przyjaciół Orłowa Organizacja Pożytku Publicznego** – zastrzeżenia i uwagi:

1) w zapisach karty terenu nr 24, podkreślono, że na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską – budynek dawnego Sanatorium Zdrowie wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków na wniosek TPO z dnia 6.08.2017. Ponieważ obiekt ten w obecnym stanie grozi katastrofą budowlaną, musi zostać rozebrany i w jego miejscu powinien powstać nowy obiekt spełniający twarde wymogi konserwatorskie;

2) forma architektoniczna bryły nowego obiektu musi nawiązywać do formy obiektu chronionego i to jest uwzględnione w projekcie planu. Nowy budynek powinien być usytuowany w miarę możliwości w tym samym miejscu, co budynek dawnego sanatorium, ale niżej niż obiekt chroniony, z uwagi na kontekst krajobrazowy. Powinien dobrze wpisywać się w krajobraz zalesionej Kępy Redłowskiej i układ zabytkowej osady wiejsko-letniskowej. Ten postulat jest zgodny z zaleceniami oddziału terenowego Narodowego Instytutu Dziedzictwa pt. „Program zagospodarowania zespołu ruralistyczno-krajobrazowego Orłowo w Gdyni...";

3) cechy stylowe nowego obiektu muszą uwzględniać walory stylowe dawnego sanatorium w jego pierwotnej wersji projektowej z 1962 r. Zostały one opisane w opracowaniu prof. dr hab. Inż. Arch. Marii Jolanty Sołtysik pt. „Ekspertyza historyczna uzasadniająca wniosek do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o włączenie dawnego Sanatorium „Zdrowie" przy ul. Zacisznej 2A w Gdyni Orłowie do Rejestru Zabytków lub do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków", na wniosek Towarzystwa Przyjaciół Orłowa. Wniosek z ekspertyzą stał się podstawą wpisu do ewidencji historycznego obiektu;

4) konieczne jest „otwarte" rozplanowanie działki, umożliwiające połączenie ciągu ulicy Zacisznej ze ścieżkami historycznego parku leśnego na Kępie Redłowskiej. Takie rozwiązanie postulowane było w obydwu przywoływanych powyżej opracowaniach (M.J. Sołtysik i gdańskiego NIDu) i pozwoli na zachowanie oraz uczytelnienie jednej z podstawowych cech przestrzennych zabytkowego zespołu wiejsko-letniskowego Orłowa – jego powiązania krajobrazowego z terenem Rezerwatu na Kępie Redłowskiej;

5) oczekiwanym przez mieszkańców i miłośników Orłowa jest publiczne udostępnienie nowego budynku, zwłaszcza jego reprezentacyjnej rotundy. Postulowane są tam funkcje restauracyjne, kawiarniane i SPA oraz otwarty dla wszystkich teren rekreacyjny z kręgiem tanecznym, tarasami, miejscami widokowymi na zatokę i rezerwat przyrody. Połączone one powinny być z odrestaurowanym, historycznym traktem spacerowym, będącym przedłużeniem ul. Zacisznej (zrewaloryzowanej jako trakt pieszo-jezdny) prowadzącym do rezerwatu, parku leśnego, ścieżki na klif i na plażę;

6) koncepcja architektoniczna nowego obiektu, która powinna nawiązywać do historycznego układu przestrzennego dawnego Sanatorium „Zdrowie", stwarza szanse na odtworzenie w nowym obiekcie

cennych historycznie rozwiązań wystroju artystycznego zabytkowego obiektu, w tym ciekawych i charakterystycznych dla powojennego modernizmu lat 60. XX w. mozaik. Najważniejsza z tych mozaik, stanowiąca posadzkę dawnego kręgu tanecznego zewnętrznego tarasu, została zachowana w dobrym stanie. Należy dążyć do tego, by również inne historyczne mozaiki, jak np. mozaikowy filar wnętrza kawiarni, czy też mozaiki filarów górnej kondygnacji, znalazły swe właściwe odbicie w reprezentacyjnych, publicznie dostępnych wnętrzach nowego obiektu;

7) w projekcie planu ul. Zaciszna (karta terenu 65KD-D 1/2) ma być dwukierunkowa i poszerzona, co jest kategorycznym błędem. Wymogi konserwatorskie i zalecenia Narodowego instytutu Dziedzictwa zostały w ten sposób zignorowane. Postulat o nieposzerzanie ulicy Zacisznej i utworzenie z niej ciągu pieszo-jezdnego;

8) aktualnie ul. Zaciszna, ma szerokość około 3,0 m, na części swojej długości przebiega w wykopie. Niweleta ma pochylenie podłużne kilkunastoprocentowe a oś trasy ulicy jest w planie załamana, co wyklucza widoczność całej jej długości. Poza tym położona jest w kompleksie górotworu Klifu Redłowskiego, co oznacza podobną strukturę gruntu. Uwarunkowania powyższe spowodowały, że ulica ta nie była dotychczas poszerzana. Zakładane w planie poszerzenie ulicy do 6,0 m zagrozi naruszeniem stabilności gruntu (o czym przestrzega projekt planu w pkt. 7f karty terenu 065KD/D). Naruszenie stabilności gruntu w sąsiedztwie ulicy, zagrozi bezpieczeństwu najbliższej zabudowy, co przy większych opadach deszczu, może mieć katastrofalne skutki dla całego Zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Kępy Redłowskiej;

9) połączenie w jednym przekroju ulicy o szerokości 6,0 m, dwukierunkowego ruchu kołowego i ruchu pieszego na ścieżce spacerowej do Rezerwatu Kępa Redłowska, spowoduje zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu pieszego. Przy tak znacznym pochyleniu podłużnym niwelety ulicy, wjazd samochodów w górę, wymaga minimalnej prędkości wynikającej z technicznych parametrów silnika. W żaden sposób taki ruch samochodowy nie koreluje ze swobodnym ruchem pieszym na tej trasie, w tym samym przekroju ulicy. Z tego względu obydwa te ruchy winny być rozdzielone. Optymalnym rozwiązaniem byłoby ograniczenie do niezbędnego minimum ruchu samochodowego na tej trasie. Powyższe uwarunkowania komunikacyjne są na tyle istotne, że rzutują na wybór funkcji, jakie plan może wprowadzić na terenie powyższego kompleksu zabudowy.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1, 2, 3, 6. Ustalenia projektu planu umożliwiają rozbiórkę budynku dawnego sanatorium „Zdrowie" i jego odbudowę. Dodatkowo projekt planu ustala, aby dla nowej zabudowy uwzględnić cechy charakterystyczne obiektu chronionego (forma architektoniczna bryły, usytuowanie na działce, detal architektoniczny).

Ad 4 – 5. Projekt planu ustala lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego na terenie dawnego Sanatorium „Zdrowie" (24 UT/MW3 *(aktualnie 24 UT,UZ)*), którego realizacja umożliwi połączenie ul. Zacisznej ze ścieżkami na terenie rezerwatu Kępa Redłowska.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 5. Tereny prywatne mogą być dostępne w stopniu wynikającym z dostępności realizowanej w ich obrębie funkcji. Ustalenie ogólnodostępności w projekcie planu dotyczy dróg i placów publicznych, publicznie dostępnych ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych.

Ad 7 – 9. Przebudowa ul. Zacisznej warunkuje możliwość realizacji nowego zagospodarowania w rejonie dawnego sanatorium „Zdrowie" – wymagany jest tam dojazd pożarowy.

Wyznaczone z największą starannością linie rozgraniczające ul. Zacisznej honorują układ i tkankę historycznej zabudowy – uwzględniają granice działek i nie naruszają struktury budynków.

Forma realizacji drogi i sposobu jej urządzenia nie należy do ustaleń planu miejscowego. Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę projekt obrazujący docelowe elementy urządzenia drogi będzie podlegał uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków – ze względu na położenie ul. Zacisznej w strefie ochrony konserwatorskiej. Będzie możliwa ocena i ewentualna korekta zaproponowanych rozwiązań z punktu widzenia uwarunkowań konserwatorskich.

Ulica Zaciszna stanowi drogę publiczną zaliczoną do kategorii dróg gminnych, z pasem drogowym wydzielonym geodezyjnie. Projekt planu przewiduje nieznaczną, w stosunku do obecnie obowiązującego planu, korektę przebiegu jej linii rozgraniczających z uwzględnieniem bezpieczeństwa ruchu drogowego, w celu dostosowania do obowiązujących przepisów (w tym techniczno-budowlanych, przeciwpożarowych). Projekt planu przewiduje poszerzenie ulicy (o 2 – 3 m) kosztem posesji przy ul. Zacisznej 2 oraz przy ul. Orłowskiej 6 i 8. Pozostałe linie rozgraniczające drogi biegną po istniejących wydzieleniach geodezyjnych.

Przeznaczenie w planie ul. Zacisznej pod drogę dojazdową nie wyklucza prowadzenia ruchu pieszego w jej liniach rozgraniczających.

Ze względu na to, że nie ma możliwości realizacji innego dojazdu do terenów na zakończeniu ul. Zacisznej, ani nie można tego zrobić ul. Orłowską, utrzymanie ruchu dwukierunkowego jest niezbędne.

4. **A. D.** – wniosek o:

1) zwężenie ul. Zacisznej do 1 pasa (pozostawienie jej w obecnym, historycznym kształcie, bez poszerzenia – karta terenu 65);

2) zmniejszenie wskaźnika parkingowego dla samochodów dla nowej zabudowy przy ul. Zacisznej – karty terenu 24, 33. Prosi o rozważenie zamknięcia ul. Zacisznej dla ruchu samochodowego z wyłączeniem służb bezpieczeństwa, niepełnosprawnych i koniecznych do obsługi obiektów. Pełnosprawni kierowcy mogliby zostawić swój samochód na istniejącym parkingu przy ul. Orłowskiej, bez konieczności podjeżdżania pod sam obiekt turystyczny;

3) ograniczenie możliwości zabudowy na karcie terenu 24 z zakazem zabudowy mieszkaniowej i z umożliwieniem zabudowy turystycznej i kulturalnej (wykreślenie MW3 i dodanie UK);

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi 1 pkt 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 7–9.

Ad 2. W związku z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej na terenie 24 UT/MW3 *(aktualnie 24 UT,UZ)* dla terenu będzie miał zastosowanie odpowiedni wskaźnik dla hoteli, pensjonatów oraz wskaźnik dla gastronomi.

Stosunkowo niewielka skala zabudowy przy ul. Zacisznej nie powinna generować uciążliwego ruchu. Wystąpi jedynie ograniczony ruch dojazdowy do istniejących i planowanych obiektów. Organizacja ruchu nie należy do ustaleń planu. Niezależnie od ustaleń planu możliwe jest wprowadzenie uzasadnionych ograniczeń ruchu.

5. **Stowarzyszenie Nasze Orłowo** – postulaty i zastrzeżenia:

1) uwagi do karty terenu 24 UT/MW3:

wniosek o likwidację funkcji mieszkaniowej (usunięcie oznaczenia MW3), zamiast tego do UT (usług turystyki) dodać UZ (usługi zdrowotne, tj. funkcję uzdrowiskową).
Budynek dawnego sanatorium „Zdrowie", którego de facto dotyczy ta karta terenu ze względu na położenie i lokalizację jest unikatem w skali kraju. Nie tylko znajduje się nad morzem, ale nadto:
- umiejscowiony jest w niezwykle atrakcyjnym widokowo miejscu, położonym na skarpie z której rozciąga się panorama na całą Zatokę Gdańską,
- posiada unikatową w Polskim wybrzeżu ekspozycję słoneczną od strony wschodu (które to jest równoznaczne z bardzo korzystnym nasłonecznieniem od strony morza),
- znajduje się w kameralnym miejscu o spacerowym charakterze, które nie posiada masowej infrastruktury turystycznej i uzdrowiskowej, co stanowi dodatkowy atut.
Daje to uzasadnienie dla stosowania wobec tego terenu nowatorskich rozwiązań planistycznych i komunikacyjnych. Potencjalne zyski, które może czerpać miasto, jak i sam inwestor z zachowania i rozwijania w tym miejscu funkcji uzdrowiskowej, wielokrotnie przebije wpływy z ulokowanej tam zabudowy mieszkaniowej (apartamentowej). Nad to zabudowa o charakterze luksusowego uzdrowiska (np.

aparthotel w formie longstay z odnową biologiczną, która umożliwi ustabilizowanie przepływu klienteli), nie tylko przyciągnie w to miejsce stateczną elitę z kraju i zagranicy ale w przeciwieństwie do zabudowy o charakterze jedynie hotelowym pozwoli temu miejscu przynosić stabilny dochód inwestorowi i gminie przez cały rok. W Orłowie nadmorskim, w ramach którego omawiana karta terenu nadaje się idealnie do pełnienia takiej funkcji, brakuje tego typu miejsca. Wskazać też należy, że na funkcji uzdrowiskowej, w postaci kameralnego sanatorium skorzystają także mieszkańcy, którzy zyskają nowe, niezwykle atrakcyjnie ulokowane miejsce do odnowy biologicznej.
Studium nie dopuszcza w tym miejscu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Nadto Plan ochrony § 7 pkt 4 nakazuje: „nie zwiększać zasięgu i intensywności, ani nie zmieniać charakteru zabudowy, ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie zarządzenia, dotyczących sąsiedztwa rezerwatu nad rzeką Kaczą, w rejonie ulic Zapotocznej, Orłowskiej i Zacisznej”;

2) uwagi do karty terenu 65 KD-D 1/2 ulica Zaciszna:

wniosek za nieposzerzaniem ulicy oraz niewprowadzaniem ruchu jednokierunkowego, jeśli nie zaistnieje dogodna alternatywa dla tej ulicy nienaruszająca rezerwatu.
Zaciszna jest osią i sercem zabytkowego zespołu ruralistyczno-urbanistycznego i powinna służyć przede wszystkim pieszym (zwłaszcza, że w planie zaznaczono przebiegający przez nią historyczny ciąg spacerowy, każdy alternatywny będzie całkowicie niedostępny dla osób niepełnosprawnych). Z tego powodu ulica ta nie powinna zostać poszerzona, gdyż przełoży się to na utrudnienie w pieszym spacerowaniu po niej praktycznie to uniemożliwiając. Należy natomiast zadbać o możliwość komfortowego podróżowania nią, przez wykonanie analiz, czy można wytyczyć alternatywną drogę dojazdową do terenu objętego kartą terenu 24 bez naruszania rezerwatu, lub wykonać ekspertyzy, jaka dodatkowa infrastruktura (np. lustra), która umożliwi bezpieczną jazdę dwukierunkową, może być zamontowana.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi 1 pkt 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Projekt planu nie zwiększa zasięgu i intensywności, ani nie zmienia charakteru zabudowy w sąsiedztwie rezerwatu przyrody "Kępa Redłowska" w stosunku do ustaleń planu obowiązującego. Różnica pomiędzy wartościami wskaźników intensywności zabudowy w obowiązującym planie i w projekcie planu wynika z zastosowania innej definicji intensywności zabudowy oraz z uwzględnienia zmniejszenia powierzchni terenu 24 UT/MW3 *(aktualnie 24 UT,UZ)*, w stosunku do powierzchni terenu 057 UT w planie obowiązującym.

Ad 2. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 7 – 9.

Budowa nowej drogi do terenu dawnego sanatorium, wzdłuż granicy rezerwatu przez zabudowane działki znacznie pogorszyłaby warunki ich zagospodarowania oraz ograniczyłaby ich powierzchnię stanowiąc poważne zagrożenie dla rezerwatu. Brak możliwości uzyskania uzgodnienia dla takiego rozwiązania ze strony RDOŚ. Trasa taka byłaby również dużą ingerencją w historyczną tkankę zabytkowego zespołu.

6. **Stowarzyszenie Gdynia SOS** – uwagi i zastrzeżenia:

1) uwagi dot. terenu Polanki Redłowskiej:

a) planowanie zabudowy części obszaru Polanki Redłowskiej, powinno być poprzedzone konsultacjami z mieszkańcami miasta – czy należy część tego najcenniejszego terenu rekreacyjnego z niezwykłymi walorami krajobrazowymi w skali całego wybrzeża Zatoki Gdańskiej pozbawiać charakteru obszaru parku dostępnego publicznie?

b) teren jest jedną z najcenniejszych historycznie, przyrodniczo i turystycznie części miasta Gdyni. Historycznie stanowił dotychczas publicznie dostępne miejsce rekreacji mieszkańców miasta. Przeznaczenie tego terenu na komercyjną zabudowę obiektem hotelarskim stanowi dalsze ograniczanie przestrzeni publicznej terenów zielonych miasta w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia Gdyni;

c) należałoby powrócić w tym miejscu do dawnej funkcji rekreacyjnej z odbudową publicznie dostępnych basenów i obiektów towarzyszących tak, by przywrócić historyczną cechę dostępnego dla wszystkich mieszkańców i turystów, zielonego parku morskiego. Należałoby rozważyć co najwyżej, lokalizację w tym miejscu publicznie dostępnego miejskiego Aquaparku, jako inwestycji miejskiej, nienastawionej na maksymalizację zysku a raczej na maksymalną dostępność dla niezamożnych mieszkańców miasta;

d) proponowane zagospodarowanie terenu nie jest przyjazne ani korzystne dla mieszkańców miasta, sukcesywnie, stopniowo pozbawianych ostatnich terenów zielonych na terenie śródmieścia Gdyni (vide zabudowa ul. Władysława IV, Obrońców Wybrzeża, Kopernika) i plany tzw. parku centralnego, które są zakamuflowaną formą przekształcenia tych zielonych terenów w mega parkingi samochodowe z nasileniem się problemów związanych z hałasem i emisją spalin;

2) uwagi dotyczące karty terenu nr 31:

a) pkt 5 lit. b) – wysokość zabudowy i gabaryty obiektów budowlanych:

Dopuszczono do wys. 30 m z jedną kondygnacją podziemną. To byłaby część hotelowa – 10 pięter. Należy ograniczyć wysokość zabudowy do wysokości lasu otaczającego ten teren – do 16 m czyli do 5 kondygnacji. Jednocześnie należałoby wyznaczyć teren wysokiej zabudowy tej karty mapy (u podnóża skarpy równoległej do drogi) w oddaleniu od drogi;

b) nie sprecyzowano przewidywanej własności tej nieruchomości, postulat aby był to obiekt publiczny w zarządzie i użytkowaniu miasta;

c) punkt 6 – warunki podziału nieruchomości. Plan dopuszcza podział terenu na działki ok. 4 tys. m^2. Uniemożliwić podział tego terenu na działki. Teren ma być w całości terenem miejskim dostępnym dla mieszkańców;

d) miejsca postojowe – 35 miejsc postojowych ogólnodostępnych to za mało. Minimum 70, bo w przypadku imprez sportowo-rekreacyjnych nie ma gdzie postawić aut obsługujących;

e) w ramach zabudowy należy przewidzieć budowę szaletów miejskich dostępnych dla turysty pieszego i samochodowego;

f) wprowadzić bezwzględny zakaz wycinki drzew w wieku powyżej 20 lat, bo w projekcie planu nie ma na ten temat wzmianki z wyjątkiem dosadzenia tzw. zieleni ozdobnej. Nie ma ani słowa o wycinkach drzew;

g) brak zgody na wolnostojące wieże telefonii komórkowej. Możliwe są one tylko na dachach zabudowy (szkodliwe oddziaływanie na turystów). Wskazane jest bezwzględne zastosowanie ekologicznych źródeł energii cieplnej dla projektów kubaturowych;

3) uwagi dotyczące karty terenu nr 73:

a) istniejącą zieloną polanę przewiduje się w całości na parking podziemny. Na wierzchu zieleń z powierzchnią biologicznie czynną. Postulat, aby parking podziemny służył mieszkańcom a nie klientom hotelu czyli komercyjnemu obiektowi. Cały parking podziemny powinien być ogólnodostępny;

b) w pkt 5 dopuszcza się budowę obiektów budowlanych nie będących budynkami o dowolnej wysokości. Można by zaprojektować platformę widokową publicznie dostępną;

c) przewiduje się nad parkingiem zieleń biologicznie czynną, lecz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie 25% a 75% powierzchni. Występuje sprzeczność między pkt 5 lit. a, a pkt 5 lit. d (25% terenu na zieleń);

d) parking ogólnodostępny dla celów publicznych;

e) pkt 6 karty terenu – wykluczyć możliwość podziału działki;

f) wprowadzić zakaz wycinki drzew starszych niż 20 lat.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Zgodnie z projektem planu charakter terenów w rejonie Polanki Redłowskiej zostanie zachowany. Teren ten przeznaczono pod funkcje usług turystyki, usług sportu i rekreacji, zieleń urządzoną i parking. Na terenie graniczącym z Polanką Redłowską od północnego zachodu już kilkanaście lat temu stanąć miał

hotel. Ustalenia projektu planu odzwierciedlają parametry decyzji o warunkach zabudowy, wydanej dla tego terenu, na podstawie której uzyskano decyzję o pozwoleniu na budowę hotelu w 2002 r. Obok usług turystyki teren ten jest również przeznaczony w projekcie planu pod usługi sportu i rekreacji. Projekt planu nie przesądza natomiast o szczegółowym programie rekreacyjno-sportowym, który może powstać na tym terenie. Przeznaczenie terenu pod usługi turystyki oraz usługi sportu i rekreacji nie wyklucza realizacji i ogólnodostępności obiektów tj. basen, aquapark.

W dniu 29.04.2019 r. odbyło się spotkanie Prezydenta Miasta Gdyni z mieszkańcami w sprawie niniejszego projektu planu w formie publicznego wysłuchania. Na spotkaniu ustalono termin – do końca sierpnia 2019 r., w którym możliwe jest zaproponowanie przez mieszkańców i pozostałych zainteresowanych innych koncepcji zagospodarowania terenu przy Polance Redłowskiej. Propozycje zostaną poddane analizie, pod kątem celowości i możliwości realizacji – mogą stać się podstawą do alternatywnych ustaleń planu.

Komentarz: Ze względu na położenie oraz szczególne walory krajobrazowe teren 31 US,UT *(aktualnie 31 US,ZP)* ostatecznie przeznaczono na cele sportowe i rekreacyjne oraz urządzonej zieleni publicznej. Stanowić to będzie wzbogacenie istniejącej oferty rekreacyjnej miasta. Tym samym dopuszczenie realizacji zabudowy na tym terenie nie znalazło uzasadnienia.

Ad 2 a. Ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość budynków do 31 m n.p.m. – to wysokość bezwzględna, która odpowiada wysokości 6 kondygnacji nadziemnych – ok. 19 m od poziomu ul. Ejsmonda. Ustalona dopuszczalna wysokość zabudowy – do 31 m n.p.m. nie przekracza wysokości otaczającego lasu.

Komentarz: Ze względu na położenie oraz szczególne walory krajobrazowe teren 31 US,UT *(aktualnie 31 US,ZP)* ostatecznie przeznaczono na cele sportowe i rekreacyjne oraz urządzonej zieleni publicznej. Stanowić to będzie wzbogacenie istniejącej oferty rekreacyjnej miasta. Tym samym dopuszczenie realizacji zabudowy na tym terenie nie znalazło uzasadnienia.

Ad 2 d, 3 a, 3 c, 3 d. Wykluczono realizację parkingu podziemnego oraz możliwość łącznego bilansowania miejsc postojowych na terenach 31 UT,US *(aktualnie 31 US,ZP)* i 73 ZP,KS, co pozwoli wykorzystać teren 73 ZP,KS w całości jako parking ogólnodostępny w poziomie terenu z zielenią towarzyszącą (PBC min. 30% *(aktualnie min. 40%)*).

Ad 2 g. Zalecenie dotyczące lokalizacji stacji bazowych na najwyższych budynkach zawarto w § 10 ust. 2 pkt 7. Odnawialne źródła cieplne są dopuszczone w projekcie planu jako jeden ze sposobów zaopatrzenia w ciepło terenów objętych planem.

Ad 3 b. Ustalenia planu nie wykluczają realizacji wieży lub platformy widokowej – do wysokości 31 m n.p.m. *(aktualnie zakaz zabudowy za wyjątkiem m.in. zagospodarowania rekreacyjnego).*

Ad 3 e. Teren 73 ZP,KS jest przewidywany do jednorodnego zagospodarowania jako parking z zielenią towarzyszącą. Nie ma potrzeby ustalania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2 b. Planowane zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne może być realizowane zarówno przez Miasto, jak i innego inwestora. Rozstrzygnięcia dotyczące przyszłej własności terenów nie należą do ustaleń planu miejscowego.

Ad 2 c. Ostatecznie projekt planu nie ustala warunków podziału nieruchomości. Ewentualny podział nie przesądza o formie udostępnienia terenu dla przyszłego zagospodarowania.

Ad 2 e. Teren 31 US,ZP, przeznaczony pod funkcje sportowo-rekreacyjne, jest wyłączony z zabudowy i nie jest obszarem predystynowanym do lokalizacji toalet.

Ad 2 f. Na terenie 31 UT,US *(aktualnie 31 US,ZP)* nie występują drzewa, które należałoby objąć szczególną ochroną na podstawie zapisów planu miejscowego. Istniejące zadrzewienia podlegają ochronie na podstawie przepisów ogólnych – wynikających z ustawy o ochronie przyrody.

Ad 3 f. Na terenie 73 ZP,KS nie rosną drzewa – zakaz wycinki jest nieuzasadniony.

7. **Stowarzyszenie Ruch Miejski Wspólna Gdynia** – zastrzeżenia i postulaty:

1) sprzeciw wobec przeznaczania kompleksu dawnych basenów – terenu 31 UT,US ze względu na brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni, wedle którego Rada Miasta Gdyni przyjęła kierunek zagospodarowania w tzw. „strefie intensywnie urbanizowanej", w której „przewiduje się stworzenie (...), ogólnomiejskich parków wypoczynku lub rozrywki oraz kompleksów sportowo-widowiskowych".

Treść Studium na stronie 64, druga kolumna wyznacza kierunek m.in. dla kompleksu dawnych basenów – terenu 31 UT,US – MORSKI PARK KOMUNALNY, który obejmuje „Polankę Redłowską wraz z lasem komunalnym, do granicy rezerwatu przyrodniczego Kępa Redłowska. Idea parku projektowanego w latach 70. na obszarze 47,5 ha dla 35 tys. użytkowników nie została dotąd zrealizowana". Na rysunku Studium nie zaznaczono zakresu MORSKIEGO PARKU KOMUNALNEGO, jednak opis (jak i ikonografia, w tym koncepcje parku z lat 70-tych) jednoznacznie wskazuje na położenie m.in. kompleksu dawnych basenów – terenu 31 UT,US w granicach planowanych ogólnomiejskich parków wypoczynku lub rozrywki oraz kompleksów sportowo-widowiskowych.
Z kolei rysunek Studium wyznacza dla kompleksu dawnych basenów – terenu 31 UT,US kierunek rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy „(U,US)", co oznacza – zgodnie z oznaczeniem – możliwość realizacji usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m^2, a także tereny usług sportu i rekreacji.
Biorąc pod uwagę konieczność spójności rysunku z tekstem Studium m. Gdyni, należy stwierdzić, że na obszarze terenu 31 winno – w ramach planowanych ogólnomiejskich parków wypoczynku lub rozrywki oraz kompleksów sportowo-widowiskowych (tu: MORSKIEGO PARKU KOMUNALNEGO) – dopuszczać się wyłącznie funkcje gwarantujące ogólnodostępny publiczny (vide: komunalny) dostęp do usług. Na marginesie dodać należy, że zagwarantowany w Studium park ma być parkiem komunalnym, zatem próba zbycia nieruchomości przy ul. Ejsmonda 1 jest szkodliwa dla interesu mieszkańców Gdyni ze względów lokalizacyjnych, historycznych i kulturowych, i pozbawia ich szans na utworzenie Morskiego Parku Komunalnego. Oferta sprzedaży „w trakcie przygotowywania" jest dostępna od dawna.
Wedle powszechnego rozumienia użyte w Studium pojęcie Morskiego Parku Komunalnego, czy też ogólnomiejskich parków wypoczynku nakazuje traktować te tereny w formie ogólnodostępnej, ale i zdecydowanie bez usług turystyki (UT), czyli np. bez hoteli, moteli, pensjonatów, campingów, pól namiotowych, itp.;

2) kolejną przesłanką ku dążeniu w kierunku zachowania jednych z niewielu najcenniejszych pod względem lokalizacyjnym „sreber rodowych" Gdyni jest przywrócenie poprzedniej – zgodnej z treścią Studium, ale i genius loci – funkcji „usług sportu i rekreacji", czyli funkcji z wykluczeniem w terenie 30 i 31 niezdefiniowanych, a tym samym nieprzewidywalnych usług towarzyszących, których udział może wynieść nawet 49% do całości przeznaczenia terenu. Parametry zabudowy winny oddawać dotychczasowe lub historyczne zagospodarowanie kubaturowe.

Oczywiście nie chodzi o to, aby dawne baseny odtwarzać, ale by dać możliwość a nawet konieczność lokalizacji choćby w niewielkim zakresie tego, co w istocie plan zaznacza, choć powszechnie wiadomo, że przy założonym przeznaczeniu UT,US realizacja basenu nie musi nastąpić – miejsce dla niego pozostanie jedynie zarezerwowane. Wniosek o dodatkowe wpisanie minimalnych wymiarów „basenu", tzn. minimalnej szerokości, długości, głębokości, a także powierzchni. Obecny jedyny parametr powierzchni basenu nie gwarantuje, że powstanie np. rynna szerokości 2 metrów, głębokości 50 cm i długości wymuszonej minimalnym parametrem powierzchni.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

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

Ad 2. Projekt planu dla terenu 30 US ustala przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji, dodatkowo wymienia, że chodzi o korty tenisowe, boiska, klub sportowy z usługami towarzyszącymi.

Dla uniknięcia niewłaściwych interpretacji uogólniono zapis – obiekty sportu i rekreacji z usługami towarzyszącymi.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2. Polanka Redłowska wraz z otoczeniem stanowi podstrefę otulinową pasa nadmorskiego. W obszarze tym studium wskazuje na pożądane lokalizowanie w tej strefie bazy pobytowej dla wypoczynku nadmorskiego np. pensjonatów, hoteli, ośrodków wypoczynkowych wszędzie tam, gdzie jest to możliwe, także łączenie z zabudową mieszkaniową.

Funkcja usług turystyki nie jest sprzeczna z charakterem zagospodarowania podstrefy wskazywanym w studium.

Studium określa obszar, w którym położony jest teren 31 UT,US *(aktualnie 31 US,ZP)* jako rejon *strefę miejską* i przewiduje na tym obszarze:

- *tereny usług publicznych - usługi sportu i rekreacji (US) – PBC min. 40 – 60%*, w ramach których dopuszcza lokalizowanie funkcji uzupełniających związanych z podstawową funkcją terenu, w tym przede wszystkim usług z zakresu gastronomii, turystyki, kultury, rozrywki, edukacji itp.
- tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m^2.

Zgodnie z zapisami Studium profil usług (U) może zostać uściślony w planie miejscowym.

Morski Park Komunalny jest wymieniony jako przykład zagospodarowania rekreacyjnego projektowanego w latach 70., które nie zostało zrealizowane. Obejmować miało duży obszar lasów komunalnych, dolinę Polanki Redłowskiej. Przeznaczenie terenu przy Polance Redłowskiej pod usługi turystyki wpisuje się w przewidziane w studium lokalizowanie – w strefie otulinowej pasa nadmorskiego – bazy pobytowej dla wypoczynku nadmorskiego.

8. **Ł. P.** – wniosek o usunięcie zapisu dopuszczającego lokalizację usług turystyki (UT) dla terenu 31 UT/US i zachowanie tego terenu jako ogólnodostępnego terenu zielonego bądź sportowego. Polanka Redłowska jest ważnym terenem rekreacyjnym i przyrodniczym nie tylko dla mieszkańców Gdyni, ale także całego Trójmiasta. Realizacja zabudowy turystycznej zwiększy presję człowieka na ten fragment tego ważnego przyrodniczo obszaru, doprowadzi do prywatyzacji tego fragmentu miasta niekoniecznie przynosząc długoterminowe korzyści dla jego rozwoju dla całości gminy. Tereny poportowe pirsu Dalmoru, Międzytorze czy też okolice Muzeum Emigracji są zdecydowanie dużo atrakcyjniejszymi terenami dla tego typu przeznaczenia, o czym świadczy realizacja chociażby takich obiektów jak Courtyard firmy Mariott przy Nabrzeżu Prezydenta.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 31 na US,ZP – tym samym uwzględnił ww. uwagę.

9. **Partia Zieloni**

Uwagi ogólne:

1) stwierdzono zauważalną sprzeczność pomiędzy celem deklarowanym sporządzenia mpzp 1407 a jego celem faktycznym. Celem deklarowanym (zgodnie z uchwałą intencyjną nr VI/91/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 23.03.2011 r.) jest: „ochrona rezerwatu i związane z nią ograniczenia zagospodarowania terenów sąsiednich" – wypowiedź projektantki planu cytowana w protokole z dyskusji publicznej 22.05.2017 r., natomiast przedłożone przepisy projektu planu realizują wizje inwestorów prywatnych. Projekt dopuszcza zabudowę i zagospodarowanie terenów sąsiadujących z rezerwatem, w sposób ingerujący w obszary cenne przyrodniczo;
2) aby ustalić który z ww. celów mpzp 1407 jest akceptowany społecznie, należy zapytać mieszkańców Gdyni o ich priorytety. Jeśli przyjmiemy założenie, że dla ogółu gdynian najważniejsze jest zachowanie rezerwatu przyrody Kępa Redłowska oraz rozumiejąc, że na terenach prywatnych przeznaczonych pod zabudowę konieczne jest umożliwienie realizacji tej funkcji, to tereny należące do miasta powinny pozostać miejskie i stanowić bufor ochronny rezerwatu;

3) niedopuszczalne jest umożliwienie wprowadzenia zabudowy UT w rejonie Polanki Redłowskiej – teren ten, odzyskany przez miasto, powinien zostać przez nie zatrzymany i zachować charakter publiczny. Plan, nie dość że nie określa takiego przeznaczenia, to nie precyzuje, co UT dokładnie oznacza (par. 2 ust. 2 pkt a. podaje „Usługi hotelarskie, gastronomii i informacji turystycznej") – to może być duży hotelowiec, zaś w praktyce apartamentowiec, na co wskazują też warunki zabudowy – intensywności i wysokości. Teren ten, wskazany w Studium jako część „nadmorskiej strefy rozwoju turystyki", ze względu na swoje walory ma największy potencjał stymulacji gdyńskiej turystyki tylko i wyłącznie jako ogólnodostępna strefa rekreacji. I jako taka strefa ma największy potencjał miastotwórczy – budowania lokalnej tożsamości i wzmacniania relacji mieszkańców. Jest to bardzo ważna kwestia o znaczeniu ogólnomiejskim, dlatego została wyróżniona w uwagach ogólnych;

4) część tych samych co obecnie uwag, była zgłoszona w 2017 r. i odrzucona przez Prezydenta Miasta Gdyni (Zarządzenie nr 6381/17/VII/U Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 04.07.2017 r.), a mpzp 1407 rozpatrywany dziś, zawiera kwestionowane dwa lata temu zapisy. Uznano, że argumenty Pana Prezydenta przemawiające za odrzuceniem uwag powinny być poddane publicznej dyskusji. Należy podkreślić wartość i wagę omawianego terenu przy Polance Redłowskiej dla mieszkańców i unikatowość przyrodniczą, którą należy chronić. Ranga tej tematyki powinna zostać omówiona podczas dodatkowych (pozaustawowych) konsultacji społecznych;

5) z uwagi na fakt, że zapisy projektu mpzp 1407 wzbudzają duże kontrowersje mieszkańców Gdyni, warto zastanowić się nad zasadnością uchwalania Planu w całym zakresie przestrzennym określonym w uchwale intencyjnej. Wśród mieszkańców największe wątpliwości budzą ustalenia Planu dotyczące: rejonu Polanki Redłowskiej, byłego Sanatorium Zdrowie w Orłowie, czy też okolic ulicy Kopernika (Płyta Redłowska). W związku z tym obszary te mogłyby być wyłączone z granic opracowania. Natomiast Plan byłby uchwalony w zakresie przestrzennym, dla którego ustalenia są akceptowalne społecznie. W orzecznictwie (wyroki NSA), jak i w doktrynie przyjmuje się, iż możliwym jest dokonywanie pewnych odstępstw od ustaleń granic obszarów przyjętych w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, na etapie formułowania wiążących ustaleń planistycznych. Możliwość dokonania korekty w tym zakresie uzasadniana jest samodzielnością, jaką w granicach prawa posiada gmina, oraz swobodą decydowania o losach wszczętej procedury planistycznej. Podkreśla się więc, że rada gminy może w toku prac planistycznych, w miarę potrzeby, dokonywać zmian co do obszaru objętego przyszłym planem;

6) proponowane rozwiązania planu są sprzeczne z zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Gdyni z 16.12.2009 r. Planem Ochrony, który w sposób jednoznaczny wskazuje konieczność ochrony tego cennego terenu: *Zarządzenie nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7 kwietnia 2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" przyjętego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXX VIII//849/09 z 16.12.2009 r. – link do całości (w uwagach określono go „Planem ochrony"):* https://www.infor.pl/akt-prawny/U79.2010.097.0001897,zarzadzenie-nr-62310-regionalnego-dyrektora-ochrony-srodowiska-w-gdansku-w-sprawie-ustanowienia-planu-ochrony-dla-rezerwatu-przyrody-kepa-redlowska_html

Jednym z głównych zagrożeń dla rezerwatu opisanych w Planie Ochrony jest: „negatywne oddziaływanie sąsiadującego z rezerwatem zainwestowania miejskiego..." Obecnie tereny przeznaczone w mpzp 1407 pod zabudowę są częściowo niezainwestowane lub nieużytkowane, a jednak teren rezerwatu poddawany jest nadmiernej penetracji, wydeptywaniu roślinności, zanieczyszczaniu odpadami, hałasem itd. W skutek realizacji planowanego zagospodarowania, antropopresja wzrośnie wielokrotnie!

Brak zgody z wnioskami „Prognozy oddziaływania na środowisko" ze stycznia 2019 r., która nie przewiduje niekorzystnych zmian w rejonie rezerwatu. Prognoza omija analizę niektórych przepisów mpzp 1407, jak np.: dot. terenu 30 UT – nie informując o wpływie na obszar rezerwatu projektowanej zabudowy (o pow. ok. 17400 m^2) na terenie dawnego stadionu.

Na załączonym do Prognozy rysunku „Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne" zaznaczony jest fragment terenu faktycznie niezalesionego lecz należącego do LS (jedn. nr 16), który wg Planu Ochrony ma pozostać lasem.

Prognoza nie analizuje również zgodności zapisów dla poszczególnych kart terenu w projekcie mpzp 1407 z Planem Ochrony.

Prognoza nie odnosi się do zmian w sytuacji realnej, lecz porównuje zapisy projektowanego Planu z poprzednimi planami oraz ze Studium („Prognoza" str. 3: „zapisy analizowanego projektu planu na przeważającej jego części zachowują dotychczasowy charakter zagospodarowania i związany z nim stopień obciążenia środowiska"). Uznano, że z porównywania przepisów planów nie można wyciągnąć wniosków,

co do rzeczywistych skutków realizacji zamierzenia.
Innym przykładem jest brak analizy oddziaływania obiektu proponowanej zabudowy mieszkaniowej na działce 24 UT/MW3 na obszar Rezerwatu, co jest prawnie niezgodne z Planem Ochrony. Mpzp obchodzi to zapisem: „Zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów".
Tereny budowlane wokół rezerwatu można podzielić ze względu na własność (działki prywatne lub miejskie) i stopień zainwestowania. W uwadze zwrócono uwagę na tereny miejskie oraz prywatne, których planowane zagospodarowanie budzi nasz zdecydowany protest ze względu na intensywność zabudowy, zmianę ustaleń w stosunku do Studium lub sprzeczności z nakazami Planu Ochrony.

7) wniosek o ustanowienie strefy ograniczonego parkowania na obszarze morskiego Orłowa. Tereny planu z powyższymi przeznaczeniami są od lat miejscem spacerów Gdynian, szczególnymi na mapie miasta, w Orłowie to plaża, molo, klif i ogólny charakter miejsca jest magnesem przyciągającym ludzi. Wszelkie usługi i gastronomia w tym miejscu są beneficjentami zainteresowania, które tworzy samo miejsce i to nie one generuje ruch, a jedynie odpowiadają na potrzeby ludzi, którzy już znajdują się na miejscu.

Poza brakiem potrzeby zapewniania miejsc parkingowych, należy też pamiętać o niepożądanych efektach wymogów parkingowych. Mogą one powstrzymać powstawanie nowych lokali w Orłowie poprzez zwiększenie kosztów inwestycji, a nawet jeśli powstaną, koszta te zostaną przeniesione na klientów, a tereny które można byłoby przeznaczyć na coś dużo ciekawszego, zostaną przeznaczone na parking. Cytując Jane Holtz Kay „lm więcej parkingu, tym mniej miejsca. Im więcej miejsca, tym mniej parkingu". Powstanie parkingów w tych miejscach mogłoby mieć dodatkowo negatywny wpływ na ład przestrzenny oraz walory estetyczne, co obniżyłoby ich atrakcyjność i osiągnęło cel odwrotny do zamierzonego. Dodatkowym argumentem może być to że w lutowym wydaniu ITE Journal, pisma wydawanego przez ITE (Instytut Inżynierów Transportu), sam prezes ITE zwraca uwagę na potrzebę usuwania wymogów parkingowych. Słowa te powinny zrobić wrażenie na obrońcach wskaźników parkingowych biorąc pod uwagę że to właśnie ta organizacja, istniejącą od lat 30-tych XX wieku, stworzyła całą ideę wymogów parkingowych i wszystkie wymogi parkingowe na świecie, również te w Gdyni są oparte pośrednio lub bezpośrednio na ich wytycznych.
Wskaźniki parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powinny zostać zmienione na maksimum jedno miejsce na jedno mieszkanie. Miastu powinno zależeć na zmniejszeniu ilości samochodów oraz powinno ono promować model jednego auta na gospodarstwo domowe. Wymuszanie na inwestorach budowy miejsc parkingowych, których koszt zdecydowanie przewyższa średnie wartości aut w Polsce nie jest krokiem w dobrym kierunku i kłóci się z obecną wiedzą urbanistyczną.
Wymogi dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinny zostać usunięte. Przy założeniu jednego auta na gospodarstwo nie ma sensu aby zabudowa jednorodzinna posiadała własne miejsce parkingowe, gdyż wycięcie potrzebne na zapewnienie wjazdu zabiera jedno miejsce parkingowe przy ulicy. Nie zmienia to bilansu miejsc, a jedynie zwiększa koszty. Większa liczba miejsc parkingowych w ramach działki powinna być decyzją, którą podejmują sami mieszkańcy w razie potrzeby.

Uwagi do poszczególnych kart terenów:

8) karta terenu 24 UT/MW3

a) likwidacja funkcji mieszkaniowej – usunięcie oznaczenia MW3, zamiast tego dodanie do UT funkcji uzdrowiskowych UZ;

b) wyzerowanie wskaźników parkingowych, co funkcja hotelowa umożliwia.

Uzasadnienie: Nadmorskie Orłowo ze względu na położenie i lokalizację jest unikatem w skali kraju: styk miasta i morza (Zatoka Gdańska), cenną architekturę i zagospodarowanie, nasłonecznienie od wschodu, kameralny, spacerowy charakter miejsca. Nadto budynek jest umiejscowiony w niezwykle atrakcyjnym widokowo miejscu, położonym na skarpie z której rozciąga się panorama na całą Zatokę Gdańską, a okolica nie posiada masowej infrastruktury turystycznej, co stanowi dodatkowy atut. Daje to uzasadnienie dla stosowania wobec tego terenu nowatorskich rozwiązań planistycznych i komunikacyjnych.
Istnieje duże ryzyko, że przy obecnych ustaleniach w planie (MW3), ta unikalna przestrzeń zostanie zdegradowana. Studium nie dopuszcza w tym miejscu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Potencjalne zyski, które może czerpać miasto z zachowania i rozwijania w tym miejscu funkcji

uzdrowiskowej, wielokrotnie przebije wpływy z ulokowanej tam zabudowy mieszkaniowej (apartamentowej).
Przeznaczony do rozbiórki obiekt byłego Sanatorium jest objęty ochroną konserwatorską. Obiekt, który go zastąpi powinien nawiązywać do zabytkowego budynku zarówno w formie, jak i funkcji. Wysokość nowego budynku nie może być większa niż istniejący obiekt.
Plan ochrony § 7 pkt 4 nakazuje:
nie zwiększać zasięgu i intensywności, ani nie zmieniać charakteru zabudowy, ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie zarządzenia, dotyczących sąsiedztwa rezerwatu nad rzeką Kaczą, w rejonie ulic Zapotocznej, Orłowskiej i Zacisznej.
W przypadku realizacji zabudowy o proponowanej w uwadze funkcji, inwestor we współpracy z miastem powinni podjąć starania o realizację dla niej alternatywnej niż prywatny samochód komunikacji (ZKM, samochody elektryczne “na żądanie"), zwłaszcza że w nadmorskiej części Orłowa trwa stopniowe poszerzanie strefy przyjaznej pieszym – zgodne zdeklarowaną przez miasto polityką (Strategia Gdyni 2030 wyraźnie zaznacza priorytet ruchu pieszego ponad innymi w całym mieście);

9) teren 31 UT,US:

a) funkcja zieleni urządzonej (ZP) i terenów sportu i rekreacji (US). Usunięcie funkcji UT;

b) apel o wycofanie nieruchomości ze sprzedaży;

c) apel o szerokie konsultacje społeczne o planach zagospodarowania tej działki.

Uzasadnienie: Brak zgodności ze Studium, wedle którego Rada Miasta Gdyni przyjęła kierunek zagospodarowania w tzw. „strefie intensywnie urbanizowanej", w której „przewiduje się stworzenie (...), ogólnomiejskich parków wypoczynku lub rozrywki oraz kompleksów sportowo-widowiskowych”.
Treść Studium (s. 64, druga kolumna) wyznacza kierunek m.in. dla kompleksu dawnych basenów – terenu 31 UT,US – Morski Park Komunalny, który obejmuje „Polankę Redłowską wraz z lasem komunalnym, do granicy rezerwatu przyrodniczego Kępa Redłowska. Idea parku projektowanego w latach 70. na obszarze 47,5 ha dla 35 tys. użytkowników nie została dotąd zrealizowana”. Na rysunku Studium nie zaznaczono zakresu Morskiego Parku Komunalnego, jednak opis (jak i ikonografia, w tym koncepcje parku z lat 70-tych) jednoznacznie wskazuje na położenie m.in. kompleksu dawnych basenów – terenu 31 UT,US w granicach planowanych ogólnomiejskich parków wypoczynku lub rozrywki oraz kompleksów sportowo-widowiskowych. Rysunek Studium wyznacza dla kompleksu dawnych basenów – terenu 31 UT,US kierunek rozwoju lub ograniczonego rozwoju zabudowy „(U,US)”, co oznacza – zgodnie z oznaczeniem – możliwość realizacji usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m^2, a także tereny usług sportu i rekreacji. Biorąc pod uwagę konieczność spójności rysunku z tekstem Studium m. Gdyni, należy stwierdzić, że na obszarze terenu 31 winno – w ramach planowanych ogólnomiejskich parków wypoczynku lub rozrywki oraz kompleksów sportowo-widowiskowych (tu: Morskiego Parku Komunalnego) – dopuszczać się wyłącznie funkcje gwarantujące ogólnodostępny publiczny (vide: komunalny) dostęp do usług.
Na marginesie dodać należy, że zagwarantowany w Studium park ma być parkiem komunalnym, zatem próba zbycia nieruchomości przy ul. Ejsmonda 1 jest szkodliwa dla interesu mieszkańców Gdyni ze względów lokalizacyjnych, historycznych i kulturowych, i pozbawia ich szans na utworzenie Morskiego Parku Komunalnego.
Wedle powszechnego rozumienia użyte w Studium (zgodnie z wolą Rady Miasta Gdyni), w tym m.in. dla terenu 31 UT,US pojęcie Morskiego Parku Komunalnego, czy też ogólnomiejskich parków wypoczynku nakazuje traktować te tereny w formie ogólnodostępnej, ale i zdecydowanie bez usług turystyki (UT), czyli np. bez hoteli, moteli, pensjonatów, campingów, pól namiotowych, itp.
Teren powinien należeć do miasta, bo tylko ta forma własności może zapewnić szeroki dostęp dla wszystkich. Oczekuje wykorzystania szansy danej miastu (odzyskanie terenu) na stworzenie niepowtarzalnej, dużej, ogólnodostępnej przestrzeni rekreacyjnej dla wszystkich mieszkańców, niezależnie od statusu majątkowego. Wyraża przekonanie, że opłaty za korzystanie z usług rekreacyjnych (zdefiniowanych w szerokim procesie konsultacji społecznych), regulowane przez miasto, będą gwarantem zwrotu inwestycji;

10) teren 65 KD-D ul. Zaciszna:

a) nie poszerzać ulicy;

b) nie wprowadzać ruchu dwukierunkowego.

Uzasadnienie: ul. Zaciszna jest osią i sercem zabytkowego zespołu ruralistyczno- urbanistycznego i powinna służyć przede wszystkim pieszym (zwłaszcza, że w planie zaznaczono przebiegający przez nią historyczny ciąg spacerowy, każdy alternatywny będzie całkowicie niedostępny dla osób niepełnosprawnych); należy zbadać możliwość wytyczenia alternatywnego dojazdu dla służb, a z okolic Zacisznej wyeliminować możliwość jazdy samochodem dwukierunkowo;

11) teren 77 K,ZP,U: usunąć możliwość dodatkowej zabudowy usługowej.

Uzasadnienie: zachować istniejący stopień zabudowy – powinna tam być pozostawiona maksymalna powierzchnia biologicznie czynna w największym możliwym stopniu – teren zalewowy rzeki Kaczej;

12) teren 28 UK,UO,UT: zakaz dodatkowej zabudowy tego terenu i zgodnie z Planem Ochrony pozostawienie obecnego przeznaczenia i intensywności.

Uzasadnienie jak wyżej;

13) teren 30 US:

a) zachować leśny teren nr 16;

b) przeznaczyć teren byłego stadionu na obiekt lekkoatletyczny.

Uzasadnienie: Część terenu położona jest na ewidencyjnym obszarze leśnym nr 16. Przeznaczenie tego terenu pod zabudowę łamie zapis Planu Ochrony:
- „§ 7 (1) zachować przeznaczenie na cele leśne lasów komunalnych miasta Gdyni w otoczeniu rezerwatu (oddziały 16 i 22)”;
Przeznaczenie terenu budowlanego po byłym stadionie Arki na usługi towarzyszące dla US jest niezgodne z Planem Ochrony:
- „§ 7 (3): utrzymać dotychczasowe przeznaczenie oraz przyjąć intensywność zabudowy na poziomie wynikającym z charakteru zabudowy istniejącej na wszystkich terenach budowlanych w sąsiedztwie rezerwatu po wschodniej stronie ulic: Kopernika, Powstania Wielkopolskiego i Huzarskiej oraz innych terenach budowlanych otoczonych lasem”;

14) teren 17 MN3,MW1 oraz droga publiczna 60 KD-D 1/2:

a) poszerzyć ul. Kopernika kosztem linii zabudowy, która powinna wynosić 10 m (warunki zabudowy z 2007 r. z nowelizacją 2012);

b) zmniejszyć wysokość zabudowy na działce 991/1 do 2,5 kondygnacji nie przekraczających wysokości 7 m (warunki zabudowy z 2007 r. z nowelizacją 2012 r.);

c) niedopuszczenie zabudowy wielorodzinnej (warunki zabudowy jak wyżej);

d) nowe osiedle powinno: posiadać parking podziemny i miejsca postojowe od strony drogi wewnętrznej, wjazd do nich w najszerszym miejscu drogi publicznej. Nie należy planować jakichkolwiek wjazdów na wysokości ul. Kopernika 90 – 92, należy przewidzieć inne rozwiązania drogowe dla zapewnienia bezpieczeństwa przy wyjeździe na ul. Redłowską.

Uzasadnienie: Droga publiczna 60 KD-D 1/2 jest ulicą wąską (światło jezdni 5 m, z chodnikami 8,2 m) i ślepą w dodatku bez tzw. „zawrotki” oraz dostatecznej ilości miejsc parkingowych.
Wysokość planowanej zabudowy została dostosowana do budynku nr 141 stanowiącej kontynuację działki 991/1, a planowana inwestycja ma powstać naprzeciwko nr 90 – 92. Te dwa szeregi mają 2,5 kondygnacji, ponieważ poziom garażu ma wys. 2 m i przy niektórych wejściach znajduje się poniżej poziomu jezdni drogi publicznej 60 KD-D1/2.
Planowanie w tej przestrzeni dla zabudowy wielorodzinnej spowoduje całkowitą jej niedrożność i brak nadziei na stosunki dobrosąsiedzkie.
Na terenie działki 991/1 znajduje się duża kępa ponad 30 letnich drzew. W pobliżu nie ma bezpiecznego placu zabaw oraz miejsca do odpoczynku dla ludzi starszych. Należy wykorzystać istniejący drzewostan, aby stworzyć tam wspólną przestrzeń rekreacyjną dla mieszkańców ul. Kopernika i mającej powstać inwestycji (plac zabaw, ścieżki spacerowe dla matek z dziećmi, ludzi z psami, dla biegaczy oraz ławeczki dla ludzi starszych, aby mogli wypoczywać w cieniu drzew bezpiecznej bliskości innych ludzi).

W ostatnim roku na sąsiedniej karcie nr 18 powstało nowe duże osiedle. Planowane osiedle na karcie nr 17, także przyczyni się do wzrostu natężenia ruchu drogowego oraz poziomu hałasu.
Przy odcinku wyjazdowym z ul. Kopernika, wspólną część mają drogi 60 KD-D1/2 oraz 71 KDW, a tenże dochodzi do tzw. kolanka (ul. Redłowska pod kątem prostym przechodzi w ul. Cylkowskiego), gdzie należy ustąpić pierwszeństwa przejazdu, powstawać będą gigantyczne korki w godzinach największego natężenia ruchu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2, 4. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 6 pkt 1.

Ad 6. W *Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" wraz z otoczeniem* (styczeń 2019 r.) w rozdziale 10.3.2. *Stopień ochrony* został opisany wpływ ustaleń planu na środowisko przyrody. Natomiast w rozdziale 10.6 ww. opracowania zawarto ocenę zgodności z przepisami i innymi ustaleniami dotyczącymi zabezpieczenia wartości przyrodniczych i kulturowych oraz zaleceniami opracowań ekofizjograficznych w tym z ww. zarządzeniem nr 6/2010 RDOŚ w Gdańsku.

Ad 7. Planowana do realizacji przebudowa końcowego odcinka ul. Orłowskiej przewiduje ograniczenie ruchu samochodowego i parkowania w tym rejonie. W związku z wykluczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z obszaru Orłowa objętego granicami niniejszego projektu planu postulat zmniejszenia wskaźnika parkingowego stał się niezasadny.

Ad 8 a. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1.

Ad 9 a, c. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi 6 pkt 1.

Ad 12. Ustalenia projektu planu nie przewidują realizacji dodatkowej zabudowy na terenie 28 UK,UO,UT.

Ad 13 b. Realizacja boiska/areny lekkoatletycznej na terenie 30 US jest dopuszczona ustaleniami planu. § 7 pkt 3 zarządzenia nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7 kwietnia 2010 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Rezerwatu Przyrody Kępa Redłowska nie dotyczy terenu 30 US.

Ad 14 a. Na zakończeniu drogi 60 KD-D 1/2 projekt planu ustala rezerwę terenu pod urządzenie placu do zawracania o wymiarach 15 m na 15 m.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 6. Zgodnie z art. 13 ust. 3a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej rezerwatu przyrody, został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku w zakresie ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na cele ochrony rezerwatu przyrody – postanowienie bez uwag nr RDOŚ-Gd-WZP.610.6.6.2018.JM z dnia 19.12.2018 r. Ustalenia projektu planu zostały uznane za zgodne z zarządzeniem nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7 kwietnia 2010 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Rezerwatu Przyrody Kępa Redłowska.

Ad 3. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 7 pkt 1, 2 – w zakresie dotyczącym terenu 31 UT,US *(aktualnie 31 US,ZP)*.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 31 na US,ZP – tym samym uwzględnił ww. uwagę w części dotyczącej usunięcia przeznaczenia terenu 31 na usługi turystyki UT.

Ad 5. Uchwalenie planu w innych granicach niż zostały wskazane w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu nie jest możliwe. Dopuszczalne jest, zgodnie z ostatnim orzecznictwem sądów administracyjnych, opracowanie planu dla części obszaru, ale jedynie w przypadku gdy Rada Miasta podejmując uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu (lub w późniejszej uchwale) określi jego granice, a jednocześnie dopuści możliwość uchwalania planów częściowych dla tego obszaru, nie określając

jednak granic poszczególnych etapów. W wypadku przedmiotowego planu niezbędne jest rozstrzygnięcie wszystkich problemów w otoczeniu rezerwatu w jednym planie – zgodnie z podjętą uchwałą RMG o przystąpieniu do jego sporządzania.

Ad 7. Organizacja ruchu nie należy do ustaleń planu. Obszar projektu planu obejmuje tylko nieznaczną część nadmorskiej części Orłowa.

Ad 8 b. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 2.

Ad 9 b. Kwestia sprzedaży terenów miejskich nie dotyczy ustaleń planu.

Ad 10. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 7 – 9.

Ad 11. Uzupełnienie zabudowy na terenie istniejącej przepompowni ścieków położonym przy ul. Orłowskiej (77 K,ZP,U), było ustalone w obowiązującym planie miejscowym. Projekt planu dla terenu utrzymuje wskaźniki i parametry zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w obowiązującym planie miejscowym dla tego terenu (77 K,E,ZP). Zgodnie z przeznaczeniem terenu może tu powstać zabudowa przeznaczona pod usługi związane ze zbiorowym zaopatrzeniem w wodę i zbiorowym odprowadzeniem ścieków oraz edukacją ekologiczną. Ustalone parametry pozwolą, poza istniejącymi obiektami, na budowę parterowych budynków o łącznej powierzchni zabudowy do 380 m^2.

Ad 13 a. Projekt planu przeznacza na cele nieleśne fragmenty oddziału leśnego 16, które od dawna są trwale pozbawione drzewostanów i pełnią funkcje nieleśne (teren sportowy w tym trybuna dawnego stadionu miejskiego), błędnie ujęte w planie urządzenia lasu jako części większych wydzieleń zadrzewionych.

Ustalenia projektu planu zostały uznane za zgodne z zarządzeniem nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7 kwietnia 2010 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Rezerwatu Przyrody Kępa Redłowska – postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku nr RDOŚ-Gd-WZP.610.6.6.2018.JM z dnia 19.12.2018 r.

Ad 14 a. Obecnie ul. Kopernika jest ulicą gminną, drogą publiczną o zmiennej szerokości (od 8,4 m do 9 m) z obustronnymi chodnikami (o szerokości ok. 1,5 m i ok. 2 m) oraz dwukierunkową jezdnią. Po obu jej stronach znajdują się prywatne działki. Poszerzenie ulicy w liniach rozgraniczających wiązałoby się z podcięciem sąsiednich działek prywatnych. W przypadku zainwestowanych działek takie działanie w znacznej mierze wiązałoby się z dewastacją istniejącego zagospodarowania (ogrodzenia, podjazdy itp.). Koszty poszerzenia ul. Kopernika przerosłyby ewentualne korzyści z takiego działania.

Poszerzenie drogi kosztem działek prywatnych byłoby sprzeczne z wcześniejszymi decyzjami Gminy Miasta Gdyni, na podstawie których dokonano w 1999 r. podziałów umożliwiających powiększenie nieruchomości położonych przy ul. Kopernika 141, 143, 145, 147 oraz 149. Natomiast granica działki nr 1286 (położonej w terenie 17 MN3,MW1*(aktualnie 17 MW2)*) została konsekwentnie wydzielona jako przedłużenie tych podziałów.

Ustalona szerokość ulicy uzyskała uzgodnienie zarządcy drogi – organu kompetentnego do uzgadniania planów miejscowych w zakresie parametrów układu komunikacyjnego, w tym m.in. zgodności z obowiązującymi przepisami.

Miejsca postojowe powinny być urządzone w granicach działek, które obsługują – zgodnie z § 18 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: *„Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne”*.

Ad 14 b, c. W decyzjach o warunkach zabudowy wydanych dla obszaru obejmującego teren 17 MN3,MW1 *(aktualnie 17 MW2)* ustalono następujące wysokości:

- w decyzji nr RAA-II-605/7331/36/07/311/131-139/KR z dn. 20.04.2007 r. dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym: „*wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 2,5 kondygnacji; 7 m do gzymsu*”,
- w decyzji nr RAA.6730.285.2011.KR-311/139 z dn. 13.02.2012 r. dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych: „*wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzona do okapu*

dachu stromego – do 7 m; wysokość kalenicy dachu – max 13 m".

Powyższe ustalenia dają możliwość realizacji budynków wielorodzinnych o wysokości do 4 kondygnacji.

Ostatecznie uwzględniono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ww. decyzji z 2012 r. dla zespołu budynków wielorodzinnych.

Ad 14 d. Decyzja o warunkach zabudowy nr RAAII.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r. ustala *„obsługę komunikacyjną jednym zjazdem od ul. Kopernika, maksymalnie odsuniętym od skrzyżowania*".

Projekt planu uwzględnia powyższe ustalenie decyzji, nie ograniczając właścicielowi sposobu korzystania z nieruchomości.

10. **Stowarzyszenie „Miasto Wspólne"** – uwaga o treści jak w uwadze nr 9.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9.

11. **L. K.** – uwaga o treści jak w uwadze nr 9 wyłączając pkt 13 b i 14 a.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 wyłączając pkt 13 b, 14 a.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 wyłączając pkt 14 a.

12. **Ruch Miejski Marzę o Gdyni –** uwagi:

Uwagi ogólne:

1) plan narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

2) uchwalony w 16.02.2009 roku Plan Ochrony dla Rezerwatu Kępa Redłowska bardzo czytelnie wskazuje na cele i zadania jakie stoją przed przedsięwzięciami znajdującymi się na styku rezerwatu. Proponowany plan miejscowy nie przewiduje kompleksowego odniesienia się do postanowień Planu Ochrony, przez co staje się wadliwy i podważalny prawnie;

3) dotychczasowe przeznaczenie terenów przy Polance Redłowskiej nie stanowiło zagrożenia dla Rezerwatu, logika zgody miasta i przyrody wymusiła tam tereny sportowe-rekreacyjne, które przez lata zanim zaniedbano i utracono ten dorobek służyły wszystkim obywatelom. Plany budowy hotelu na Polance Redłowskiej, oraz wprowadzenia mieszkaniówki wielorodzinnej, zintensyfikowania ruchu drogowego na zabytkowej drodze ruralistycznej Orłowa (ulica Zacisze) na działce 24 UT/MW3 wymagają analizy oddziaływania, ponieważ wprowadzają nowe wyzwania i zagrożenia uciążliwości dla przyrody;

4) plan Ochrony mówi jednoznacznie:

§ 7. Określa się następujące ustalenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdynia, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych:
pkt 2 - wykluczyć z lokalizacji zabudowy niezainwestowane tereny w sąsiedztwie rezerwatu (w dolinie Polanki Redłowskiej oraz po wschodniej stronie ulic Kopernika i Powstania Wielkopolskiego (w granicach działek ewidencyjnych nr: 5, 6, 19/4, KM Gd 72, nr 422/64, KM Gd 61, nr 88/6, KM Gd 62);
Innym przykładem jest brak analizy oddziaływania obiektu proponowanej zabudowy mieszkaniowej na działce 24 UT/MW3 na obszar Rezerwatu, co jest prawnie niezgodne z Planem Ochrony. Mpzp obchodzi to

zapisem: „Zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska-odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów”.
Czyli analizowane jest oddziaływanie pomysłów inwestycyjnych zawartych w opracowywanym Planie jedynie na tereny położone w zakresie opracowywanego planu, jednak wymieniona działka znajduje się w sąsiedztwie Rezerwatu i Plan Ochrony jasno wskazuje na wymóg analizy zmian planistycznych pod inwestycje na styku z Rezerwatem.

Uwagi do poszczególnych kart terenów:

Treść jak w uwadze nr 9 pkt 8 – 14.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2, 4. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 pkt 6.

Działki wymienione w § 7 pkt 2. zarządzenia nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7 kwietnia 2010 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Rezerwatu Przyrody Kępa Redłowska są w projekcie planu przeznaczone pod tereny zieleni urządzonej, zieleni ekologiczno-krajobrazowej i lasów.

Ad 3. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 6 pkt 1.

Rozstrzygnięcie uwag do poszczególnych kart terenów zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 pkt 8 – 14 w części uwzględnionej przez Prezydenta.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Uwaga ogólna – rozstrzygnięcie zgodnie z rozstrzygnięciami uwag szczegółowych.

Ad 2. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 pkt 1, 6.

Ad 4. Zabudowa mieszkaniowa nie jest źródłem uciążliwości, które mogłyby powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – jest jedną z funkcji chronionych.

Zakres dopuszczonych funkcji na terenie dawnego sanatorium „Zdrowie” (24 UT/MW3 *(aktualnie 24 UT,UZ)*) został ograniczony do usług turystyki i związanej z nimi funkcji opieki zdrowotnej.

Rozstrzygnięcie uwag do poszczególnych kart terenów zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 pkt 8 – 14 w części nieuwzględnionej.

13. **P. O. (1)** - uwagi:

Uwagi ogólne:

1) projekt planu narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

2) projekt planu narusza ustalenia Zarządzenia nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Kępa Redłowska". Plan Ochrony dla Rezerwatu Kępa Redłowska, bardzo czytelnie wskazuje na cele i zadania jakie stoją przed przedsięwzięciami znajdującymi się na styku rezerwatu. Proponowany Plan Miejscowy nie przewiduje kompleksowego odniesienia się do postanowień powyższego Zarządzenia oraz narusza je, przez co staje się wadliwy i podważalny prawnie.

Uwagi szczegółowe:

3) teren 24 UT/MW3.

Plan narusza ustalenia Zarządzenia nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Kępa Redłowska".
Uzasadnienie: Plan ochrony § 7 pkt 4 nakazuje:
“nie zwiększać zasięgu i intensywności, ani nie zmieniać charakteru zabudowy, ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie zarządzenia, dotyczących sąsiedztwa rezerwatu nad rzeką Kaczą, w rejonie ulic Zapotocznej, Orłowskiej i Zacisznej”.
Propozycją Planu jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (tj. zmiana charakteru

zabudowy) co jest niezgodne z zapisem Zarządzenia Regionalnego Dyrektora ochrony Środowiska;

4) teren 24 UT/MW3.

Brak analizy oddziaływania obiektu proponowanej zabudowy mieszkaniowej na działce 24 UT/MW3 na obszar Rezerwatu.
Mpzp obchodzi to zapisem: „Zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska-odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów".
Uzasadnienie: Czyli analizowane jest oddziaływanie pomysłów inwestycyjnych zawartych w opracowywanym Planie jedynie na tereny położone w zakresie opracowywanego planu.
Jednak wymieniona działka znajduje się w sąsiedztwie Rezerwatu i Plan Ochrony jasno wskazuje na wymóg analizy na styku z Rezerwatem;

5) teren 31 UT,US.

Plan narusza ustalenia Zarządzenia nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Kępa Redłowska".
Uzasadnienie: Plan ochrony § 7 pkt 4 nakazuje:
pkt 2 wykluczyć z lokalizacji zabudowy niezainwestowane tereny w sąsiedztwie rezerwatu (w dolinie Polanki Redłowskiej (…));

6) teren 31 UT,US.

Niezgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uzasadnienie: Studium wskazuje na inne przeznaczenie tego terenu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 5. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 12 pkt 2, 4.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 6. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 7 pkt 1, 2.

Ad 2, 3. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 pkt 1, 6.

Ad 4. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 12 pkt 4.

14. **K. P.** – uwagi:

1) dotyczy osady wokół terenu dawnego sanatorium Zdrowie:

a) ad § 6 ust. 1 pkt 3 lit. c:

Nie dopuścić lokalizacji obiektów tymczasowych w obrębie zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo objętego niniejszym planem.
Uzasadnienie:
Celem planu powinno być uporządkowanie zabudowy i organizacji terenu, skutkujące zapewnieniem podniesienia poziomu sanitarnego i estetycznego, tak w zakresie obsługi klientów jak i zagospodarowania odpadów. Tymczasowe doraźne obiekty, zgodnie z planem dopuszczone na okres pół roku, tj. cały sezon, są źródłem zatłoczenia jeżeli zostaną zlokalizowane przy ciągach komunikacyjnych, oraz poza emisją zapachów dominujących całe otoczenie, są źródłem nieustannego przepełnienia przyległych koszy na śmieci, a przez to drastycznego spadku czystości otoczenia;

b) ad § 6 ust. 4:

Zmienić brzmienie pkt 4 na: Tereny w obrębie Zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo – wpisanego do rejestru zabytków 11 maja 1982 r. pod numerem 1005, ze względu na swój walor kulturowy powinny mieć ogólnodostępny, publiczny charakter. Możliwe jest zastosowanie ażurowych, przeźroczystych ogrodzeń zamykanych na noc ze względów bezpieczeństwa.
Uzasadnienie:
Projektowanie zagospodarowania jednego z najbardziej urokliwych i wartościowych krajobrazowo oraz kulturowo fragmentów polskiego wybrzeża powinno z założenia dążyć do stworzenia i uporządkowania przestrzeni publicznej;

c) ad § 6 ust. 5:

Zmienić brzmienie pkt 5 na: Wybór koncepcji nowej zabudowy w granicach terenu Zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo – wpisanego do rejestru zabytków 11 maja 1982 r. pod numerem 1005 powinien być poprzedzony konkursem architektonicznym organizowanym wspólnie dla całego zespołu lub indywidualnie dla każdego z obiektów. Zaleca się zorganizowanie dyskusji publicznych z udziałem mieszkańców Gdyni przed wyborem ostatecznej koncepcji. W związku z wysoką wartością kulturową tego obszaru Orłowa, regulamin konkursu winien być opracowany z uwzględnieniem szerokich konsultacji społecznych.
Uzasadnienie:
Walory kulturowe zespołu ruralistyczno-kuracyjnego mają decydujący wpływ na prestiż Orłowa, a zatem na wartość zlokalizowanych tu nieruchomości, potencjał turystyczny dzielnicy i całej Gdyni. Z tych względów plan obejmujący zagospodarowanie najlepiej zachowanego najważniejszego fragmentu dzielnicy Orłowo wymaga poszanowania otoczenia i stonowania, unikania przytłaczania i epatowania odcinającą się od tła nowoczesnością, przytłaczania świecącą połyskującą w słońcu fasadą i zdominowania krajobrazu niezharmonizowaną z otoczeniem bryłą;

d) ad § 6:

Dodać nowy ust. 6: Nowa zabudowa w obrębie Zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych, proporcji i detalu oraz materiałów i kolorystyki elewacji, a także wysokości, bryły i usytuowania na działce do istniejących obiektów objętych ochroną konserwatorską.
Uzasadnienie:
Zapewnienie spójności architektonicznej nowo wznoszonych obiektów z istniejącymi obiektami objętymi ochroną konserwatorską, w otoczeniu otuliny rezerwatu, jest koniecznym wymogiem harmonijnego planu zagospodarowania respektującego wartości zachowanej architektury, przyrody i estetyki brzegu morskiego widzianego z promu, zatoki, mola czy promenad Gdańska i Sopotu;

e) ad § 7 ust. 1 pkt 3:

Zmienić zasady bilansowania na: Dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią wypoczynkową jest udostępnienie całego terenu dla wszystkich, jako terenu ogólnodostępnego, publicznego otwartego w ciągu dnia (dopuszcza się możliwość zamykania bram jedynie na noc).
Uzasadnienie:
Ze względu na unikalne walory objętego planem obszaru Orłowa konieczne jest zapobieganie przyszłym nadużyciom tworzącym w tym rejonie zamknięte, niedostępne enklawy;

2) dotyczy nowej drogi dojazdu do sanatorium Zdrowie – Ad § 10:

Uzupełnić o wskazanie potrzebnej lokalizacji nowej drogi: Realizacja dojazdu do budynku dawnego sanatorium wg załączonego schematu wiodącego od ulicy Orłowskiej – punkt A na załączonym schemacie wzdłuż granicy terenów 77 K,ZP,U; 28 UK,UO,UT; 08 MN1/UT i 33 UT; dalej przez tereny 33 UT i 32 UT do terenu 24 MW3/UT (dawne Sanatorium) tj. poprzez kontynuację istniejącego ciągu technicznej drogi dojazdowej do rzeki Kaczej i dalej poprzez teren wymagającej przebudowy przepompowni ścieków PEWIK Gdynia (§ 10 ust. 2 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 9) przez zaplecze Liceum Plastycznego.
Uzasadnienie: Wskazany ciąg komunikacyjny umożliwi prace rozbiórkowe i budowlane na terenie działki sanatorium (karty 32, 33, 24), usprawni dojazd do tej działki oraz innych obiektów (karta 28) w tym rejonie, równocześnie umożliwi stworzenie z końcowego odcinka ul. Orłowskiej ciągu pieszego. Brak tej drogi stanowi bardzo poważny mankament wyłożonego planu;

3) dotyczy terenu dawnego Sanatorium Zdrowie: Ad § 14 ust. 22 – karta terenu o numerze 24:

a) pkt 2 – zmienić przeznaczenie terenu:

2) Przeznaczenie terenu wyłącznie – UT, UZ
a) funkcje dopuszczone: usługi zdrowia, np. sanatorium, hotel kuracyjny, ośrodek rehabilitacji;
b) funkcje wykluczone: wykluczona funkcja mieszkaniowa wielorodzinna MW3, wszystkie inne funkcje niezwiązane z usługami zdrowia; wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

Uzasadnienie:
Turystyka zdrowotna jest potencjalnie jednym z najbardziej rozwojowych i dochodowych kierunków turystyki i gospodarki. Zmiany demograficzne w Polsce powodują, że także krajowa, całoroczna turystyka zdrowotna ma przed sobą doskonałe perspektywy. Obszar nadmorskiego sanatorium o wyjątkowej insolacji, korzystnie osłonięty od przeważających wiatrów zachodnich, w bliskiej otulinie lasu i urokliwego brzegu oraz mola, jest szczególnie predysponowany do zachowania i rozwoju na nim funkcji zdrowotnych. Potwierdza to trafność wcześniejszej lokalizacji sanatorium. Właściwe wykorzystanie potencjału tego miejsca może być motorem napędowym dla całorocznej koniunktury całej dzielnicy i Gdyni. Przeznaczenie tego terenu pod przeważnie zionące pustką budynki mieszkalne, zwłaszcza w tym miejscu, będzie marnotrawstwem, dodatkowo wygeneruje obciążenia komunikacyjne;

b) pkt 4 – dodać lit. b:

4) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:
a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego (…)
b) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych proporcji i detalu oraz materiałów i kolorystyki elewacji do obiektów objętych ochroną konserwatorską zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo
Uzasadnienie:
Zapewnienie spójności architektonicznej nowo wznoszonych obiektów z istniejącymi obiektami objętymi ochroną konserwatorską, w otoczeniu otuliny rezerwatu jest koniecznym wymogiem harmonijnego planu zagospodarowania respektującego wartości zachowanej architektury, przyrody i estetyki brzegu morskiego widzianego z promu, zatoki, mola czy promenad Gdańska i Sopotu;

c) pkt 5 – dodać lit. c:

5) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
a) intensywność zabudowy – do 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 1,2;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do wysokości zabudowy istniejącej przed uchwaleniem planu, tj.:
i) do 33,5 m n.p.m. i do 5 kondygnacji nadziemnych,
ii) do 36 m n.p.m. i do 6 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem wycofania przynajmniej od strony południowo- wschodniej obrysu podwyższonej części w stosunku do pozostałej części budynku - powierzchnia szóstej kondygnacji nie powinna przekraczać 75% powierzchni rzutu piątej kondygnacji,
- poziom posadowienia fundamentów nowej zabudowy nie powinien być niższy niż poziom posadowienia fundamentów zabudowy istniejącej przed uchwaleniem planu;
c) rodzaj dachu, materiały elewacyjne, proporcje bryły – płaski lub stromy, nawiązujący do dachów zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo; materiały zastosowane na elewacji i kolorystyka winny tworzyć harmonijną całość z budynkami zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo – zaleca się zastosowanie naturalnych materiałów – cegła, drewno, tynki w kolorach pastelowych. Zaleca się zachowanie proporcji bryły budynku, podziałów elewacji i detalu architektonicznego tworzącego harmonijną całość z otaczającą zabudową zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających drogi 65 KD-D 1/2 i terenu 32 UT oraz zgodnie z rysunkiem planu;
e) powierzchnia zabudowy – do 0,26 powierzchni działki budowlanej;
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 45% powierzchni działki budowlanej
g) tablice i urządzenia reklamowe powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2;
h) pozostałe zasady zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 2.
Uzasadnienie:
Zapewnienie spójności architektonicznej nowo wznoszonych obiektów z istniejącymi obiektami objętymi ochroną konserwatorską, w otoczeniu otuliny rezerwatu jest koniecznym wymogiem harmonijnego planu zagospodarowania respektującego wartości zachowanej architektury, przyrody i estetyki brzegu morskiego widzianego z promu, zatoki, mola czy promenad Gdańska i Sopotu;

4) dotyczy karty terenu o numerze 32:

a) pkt 4 – dodać lit. c:

4) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury
a) teren położony w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni, w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 5 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
- budynek mieszkalny, ul. Zaciszna 2.
c) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych, proporcji i detalu oraz materiałów i kolorystyki elewacji do obiektów objętych ochroną konserwatorską;

b) pkt 5 – rozszerzyć zapis lit. c:

5) Zasady kształtowania zabudowy
a) intensywność zabudowy – do 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych – do 0,4;
b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,
- szerokość elewacji – nie ustala się;
c) rodzaj dachu:
- stromy, dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 15° – 20°,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe; nie dopuszcza się lukarn na dachach budynków objętych ochroną konserwatorską, które historycznie lukarn nie posiadały,
- pokrycie dachu w odcieniach czerwieni lub brązu;
- materiały zastosowane na elewacji i kolorystyka winny tworzyć harmonijną całość z budynkami zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo - zaleca się zastosowanie naturalnych materiałów – cegła, drewno, tynki w kolorach pastelowych. Zaleca się zachowanie proporcji bryły budynku, podziałów elewacji i detalu architektonicznego tworzącego harmonijną całość z otaczającą zabudową zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo.
Uzasadnienie:
Nowo wznoszone obiekty, sąsiadując z istniejącymi obiektami objętymi ochroną konserwatorską, nie powinny w sposób sztuczny i agresywny wyróżniać się na tle klifu i otuliny rezerwatu. Wszelka dysharmonia formy i materiału nowych obiektów z otoczeniem będzie epatować agresywną tandetą, rzutując na estetykę całego brzegu morskiego widzianego z łódki, promu, zatoki, mola czy promenad Gdańska i Sopotu;

5) dotyczy karty terenu o numerze 33 – rozszerzyć pkt 4 lit. b:

Projekt planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 09.05.2017 r. – 30.05.2017 r.:
4) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury
a) teren położony jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni – w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
b) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych, *proporcji i detalu oraz materiałów i kolorystyki elewacji* do obiektów objętych ochroną konserwatorską położonych w strefie A – domów mieszkalnych przy ul. Zacisznej 2 i 4a – oznaczonych na rysunku planu.
Uzasadnienie: jak w pkt 4.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1 d, 4, 5. Obowiązek nawiązania formą architektoniczną do obiektów objętych ochroną konserwatorską jest zawarty w kartach terenów 32 UT, 33 UT. Wymienione w uwadze elementy: proporcje, materiały, kolorystyka, detal składają się na formę architektoniczną. Trafność nawiązania nowej zabudowy formą architektoniczną do obiektów chronionych będzie przedmiotem oceny właściwego konserwatora zabytków.

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

Ad 3 b, c. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 1, 2, 3, 6.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1 a. Obiekty tymczasowe stanowią naturalny element uzupełniający oferty turystycznej. Projekt planu w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. c ustala wymagania dotyczące ich estetyki, wysokich walorów przestrzennych oraz wymóg zastosowania lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości.

Ad 1 b, 1 e. Tereny prywatne mogą być dostępne w stopniu wynikającym z dostępności realizowanej w ich obrębie funkcji.

Ustalenie ogólnodostępności w projekcie planu dotyczy dróg i placów publicznych, publicznie dostępnych ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych.

Ad 1 c. Zapisy planów o konieczności wyłonienia form zabudowy w drodze konkursów architektonicznych są kwestionowane przez sądy administracyjne, dlatego nie mogą być skutecznie wprowadzone do ustaleń planu.

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

Ustalenia projektu planu umożliwią „stworzenie z końcowego odcinka ul. Orłowskiej ciągu pieszego”.

15. **T. G., A. G. (1)** – uwagi:

1) treść jak w uwadze nr 14 pkt 1;

2) treść jak w uwadze nr 14 pkt 2;

3) treść jak w uwadze nr 14 pkt 3;

4) treść jak w uwadze nr 14 pkt 4;

5) treść jak w uwadze nr 14 pkt 5;

6) dotyczy ul. Huzarskiej – Ad § 3, 4 i 5 oraz następne:

W związku z intensywnym spływem wód opadowych z terenów 38 ZL i 39 ZL w okolicach ul. Huzarskiej, należy uzupełnić powyższe paragrafy i karty terenu o nakaz realizacji leśnych, otwartych zbiorników retencyjnych.
Uzasadnienie:
Stoki Kępy Redłowskiej nachylone są w kierunku przyległych dzielnic i kierują w ich stronę wody opadowe. Brak retencji wód opadowych powoduje cały szereg zagrożeń dla otoczenia Kępy Redłowskiej:
- skrajne przeciążenie zlewni rzeki Kaczej,
- destrukcję przyległej infrastruktury oraz zagrożenie dla położonych w pobliżu domów i budynków,
- zagrożenie erozją kępy w obszarze rezerwatu i występowaniem nowych przemieszczeń mas gruntowych niebezpiecznych dla znajdujących się poniżej obiektów.
Obszar planu obejmujący okolice ulicy Huzarskiej tj. między innymi kartami od 03, 06, 15, 18, 20, 22, 44, 45, 75, przyległy do kart terenu 38 ZL i 39 ZL stwarza zagrożenie intensyfikacji spływu wód opadowych w następstwie zabudowy terenu, tj. wskutek likwidacji naturalnej retencji leśnej, w kierunku niżej położonych części Orłowa. Problem ten wymaga wyznaczenia i realizacji obszaru lokalnej retencji wód opadowych. Brak przedmiotowych zbiorników wymusza konieczność powiększania przekrojów kanalizacji deszczowej projektowanych w ulicach u podnóża Kępy Redłowskiej, nie dając jednocześnie gwarancji spowolnienia ich spływu przed wlotem do rzeki Kaczej. Regularnie podmywane zbocza leśne np. wzdłuż ulicy Armatorów, nie nadają się do ucywilizowania, stanowiąc zagrożenie zarówna dla infrastruktury terenów zurbanizowanych, jak i bezpieczeństwa ludzi. Kumulowanie zagrożenia wodami opadowymi doprowadzi do destrukcji krajobrazowo cennych fragmentów rzeki Kaczej. Zatrzymanie wód deszczowych w miejscu ich zbierania, umożliwi racjonalne wydatkowanie pieniędzy inwestowanych w infrastrukturę u podnóża Kępy Redłowskiej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1 d, 4, 5. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 14 pkt 1 d, 4, 5.

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

Ad 3 b, c. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 1, 2, 3, 6.

Ad 6. Ustalenia projektu planu nie wykluczają realizacji małej retencji leśnej. W karcie terenu 38 ZL i 39 ZL obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9. W koncepcji planowanej infrastruktury technicznej na potrzeby planu, proponuje się w ciągu pieszo-jezdnym 67 KD-X wariantowe rozwiązania odwodnienia poprzez kanalizację deszczową, jak i urządzenia do odprowadzania wody do gruntu. Odwodnienie rejonu ulicy Huzarskiej 62 KD-D 1/2 planuje się również wariantowo. Część ulicy Huzarskiej może zostać odwodniona za pomocą kanalizacji deszczowej w kierunku ul. Powstania Styczniowego. Jeżeli spełnione są warunki, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 3), dopuszcza się również odprowadzenie wód opadowych do ziemi.

Zapisy planu w zakresie odprowadzania wód opadowych opierają się na zasadzie, że w pierwszej kolejności wody opadowe powinny być zagospodarowane w miejscu ich powstawania. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości (co może wynikać z § 10 ust. 2 pkt 3 lit. b dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ. W katalogu tych urządzeń znajdują się m.in. zbiorniki retencyjne.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1 a. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 14 pkt 1 a.

Ad 1 b, 1 e. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 14 pkt 1 b, 1 e.

Ad 1 c. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 14 pkt 1 c.

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

Ustalenia projektu planu umożliwią „stworzenie z końcowego odcinka ul. Orłowskiej ciągu pieszego”.

16. **P. C.** – uwaga o treści jak w uwadze nr 15.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 15.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 15.

17. **D. Z.** – uwaga o treści jak w uwadze nr 15.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 15.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 15.

18. **P. O. (2)** – uwagi:

Do karty terenu 24, teren byłego Sanatorium na końcu ul. Zacisznej:

1) dlaczego w planie dopuszczono na tym obszarze zabudowę mieszkaniową? Zdaniem Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego wizja Biura Planowania Przestrzennego umieszcza w tym miejscu obiekt o dotychczasowym charakterze – czyli hotel/sanatorium/spa, usługi turystyczne. Podobnie zdaniem prof. Jolanty Sołtysik, w związku z tym, że dawne sanatorium zostało objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie powinno być możliwe umieszczanie tam zabudowy mieszkaniowej. Plan jednak podaje obok usług turystycznych zabudowę wielorodzinną mieszkaniową;

2) czy przy tworzeniu planu i dedykowaniu obszarów przeznaczonych wyłącznie pod usługi będących w użytkowaniu wieczystym pod zabudowę mieszkaniową brano pod uwagę ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów?

Podczas konsultacji społecznych padło pytanie do Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego o to, czy Biuro brało pod uwagę potencjalne straty, jakie poniosłoby miasto, gdyby na tym obszarze powstał obiekt zabudowy mieszkaniowej i automatycznie doszłoby do przekształcenia dzierżawy wieczystej we własność. Dyrektor bardzo zdziwił się tym pytaniem i można odnieść wrażenie, że biuro w ogóle nie wzięło pod uwagę tego, że w momencie, gdy na działce, która jest w dzierżawie wieczystej, wybudujemy zabudowę o charakterze mieszkaniowym, to z automatu dzierżawa ta zostanie przekształcona we własność. Przedstawiciele Miasta Wspólnego podali jednorazową kwotę, którą potencjalnie straciłoby miasto na co najmniej 9 mln PLN (nie uwzględniając dużo niższej stawki podatków lokalnych).
Zgodnie z Artykułami 13.1 oraz 2.2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, po zabudowaniu działki będącej w użytkowaniu wieczystym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, wybudowanym zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, to prawo użytkowania wieczystego gruntu również ulegnie przekształceniu w prawo własności wraz z zastosowaniem sporych bonifikat;

3) czy Miasto Gdynia zachęca na tym obszarze do tworzenia budynków wielorodzinnych o charakterze „aparthotelów" z wynajmem wybitnie krótkoterminowym?

Dziwna jest polityka związana z kształtowaniem charakteru przestrzeni poprzez umożliwianie lub ograniczanie budowy miejsc parkingowych. Zdaniem Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego jednym z rozwiązań mających na celu ściągnięcie do nowej inwestycji bogatych Gdynian, jest ograniczenie wielkości parkingu podziemnego w ewentualnej nowej zabudowie co przy wymogu 1,1 miejsca parkingowego na mieszkanie spowoduje, że mieszkań będzie mniej, będą one większe, zamieszkają w nich bogatsi Gdynianie. Argumenty Dyrektora są nietrafione i wydają się niezgodne z rzeczywistością, ponieważ:
- w kamienicy przy 3-go Maja 14A na 18 mieszkań już 3 mieszkania są przeznaczone na wynajem krótkoterminowy (każde podzielono na 3-4 mikrokawalerki), inwestorzy nie są z Gdyni więc nie płacą tu podatków od wynajmu. W nowej inwestycji przy Batorego 9 na 62 mieszkania co najmniej 8 lokali już jest zarządzanych przez firmę, która zajmuje się wynajmem krótkoterminowym. W nowych inwestycjach przy ulicy Orłowskiej (np. Nowe Orłowo) około połowa mieszkań jest przeznaczona na wynajem krótkoterminowy; często te większe zostały podzielone na mniejsze lokale (mieszkania 80-100 metrowe nawet na 3-4 mniejsze podlokale w zależności od możliwości). Część mieszkań jest natomiast zamieszkiwana przez około 2 tygodnie w roku i została zakupiona przez Inwestorów z Warszawy, których stać na utrzymywanie nieużywanego lokalu i poza podatkiem od nieruchomości raczej nie wnoszą nic do kasy miasta. Bardzo duża część mieszkań w nadmorskich nowych inwestycjach jest wykupywana przez inwestorów na wynajem krótkoterminowy;
- wybudowanie budynku mieszkaniowego tuż przy Molo i Klifie w Orłowie ma bardzo niskie prawdopodobieństwo pokrycia potrzeb mieszkaniowych Gdynian i bardzo wysokie prawdopodobieństwo zastania „aparthotelowcem". Potencjalnie 10 mieszkań przy 11 miejscach parkingowych może oznaczać de facto 20-40 mieszkań, a osoby, które w nich będą tak naprawdę mieszkać nie będą w ogóle zainteresowane byciem Gdynianinem, meldowaniem się tutaj i płaceniem tutaj podatków. Dziwny jest brak ograniczeń w prawie lokalnym do wynajmu krótkoterminowego – w Gdańsku powstały już osiedla nazywane „osiedlami Booking.com", które ożywają wieczorami w piątek i sobotę i w inne dni są puste;

4) do karty terenu 30, teren obok Polanki Redłowskiej:

Czy Biuro brało pod uwagę budowę Stadionu Lekkoatletycznego na tym terenie?

5) do karty terenu 31, teren obok Polanki Redłowskiej:

Czy Biuro brało pod uwagę umożliwienie zbudowania na tym terenie nieco bardziej ambitnych usług turystycznych niż hotel z niewielkim basenem krytym?
Podczas dyskusji można było odnieść wrażenie, jakby osoby ze społeczności biorące w niej udział bardzo pragnęły dodatkowego miejsca, w którym blisko plaży można by było spędzić miło czas, kiedy np. woda w morzu jest nieco za zimna. Hotel ze SPA na pewno nie byłby takim miejscem i niewielu Gdynian skorzystałoby z jego usług. Podczas dyskusji często poruszano hasło basenu, bardziej w kontekście

odkrytego terenu zabaw dla dorosłych i ludzi z dziećmi niż baseniku dla gości hotelowych. Zaproponowano np. opcję dużego basenu, który w sezonie byłby odkryty, natomiast poza sezonem nowoczesne zadaszenie umożliwiałoby jego zakrycie (nawet w jedynie ograniczonej przestrzeni). Mniejsze miasta w Polsce tworzą obiekty dla mieszkańców – przykładowo Stalowa Wola, gdzie w przystępnym dla mieszkańców miejscu zbudowano niewielki Wodny Plac Zabaw. Obiekt jest sezonowy i na pewno nie jest tak drogi jak Aquaparki. W Szwecji baseny odkryte z podgrzewaną wodą są w miarę standardową usługą nawet w małych miastach (np. Ronneby) i są czynne od maja lub czerwca do września w kraju, który ma nieco gorszy klimat od naszego.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

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

Ad 4. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 pkt 13 b.

Ad 5. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 6 pkt 1.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

19. **Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.** - uwagi:

Dla przedmiotowego obszaru wydano warunki zabudowy, które nie zostały w pełni uwzględnione w projekcie, pomimo iż w toku procedury planistycznej Prezydent Miasta Gdyni zapewniał, iż warunki zabudowy są uwzględniane (vide załącznik nr 1 do zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni nr 6408/17/VII/U z dnia 18 lipca 2017 r., kolumna 8, I.p. 1). Nieruchomość inwestycyjna obejmująca działki ewidencyjne nr 1286 (karta 17) oraz nr 1209 (karta 13), na które Gmina Miasta Gdyni posiadała decyzję Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 13 lutego 2012 r, nr RAAII1673O.285.2O11.KR-311/139 o warunkach zabudowy, zostały zbyte w drodze przetargu, zaś decyzja o warunkach zabudowy została przeniesiona decyzją Prezydenta Miasta Gdyni decyzją z dnia 2 sierpnia 2018 r. nr RAA.6730.6.14.2018. Naruszenie przepisów odrębnych oraz wykroczenie poza zakres wynikający z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nastąpiło poprzez ustalenie zawarte w § 14 ust. 15 pkt: 2, 3 (lit. a, b), 4, 5 (lit. a, b, c, d, g, j), 5 (lit. a, b), 6 (lit. a, b).

Szczegółowe uwagi do ustaleń zawartych w § 14 ust. 15 (karta terenu nr 17):

1) pkt 2)

Projekt mpzp:
PRZEZNACZENIE TERENU
MN3, MW1 – zabudowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna w budynkach do 8 mieszkań
Decyzja o warunkach zabudowy:
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna MW
Wnioskowana zmiana:
MW2 – zabudowa wielorodzinna niska do IV kondygnacji
Uzasadnienie:
· *Alternatywne przeznaczenie nieruchomości:*
Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, do czego odnoszą się także przepisy § 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na mocy których ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać m. in. określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania.
Projekt planu, dopuszcza alternatywne przeznaczenie terenu, tj. w przypadku rezygnacji z realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej prawo zmiany funkcji na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Tak sformułowane ustalenia w związku z brakiem jednoznacznie ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów powodują naruszenie zasad sporządzenia planu w zakresie regulowanym przepisem art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 1 ww. rozporządzenia.

Akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy, musi spełniać szereg ustawowych wymogów. Zawarte w nim normy, poprzez swoją budowę, winny zapewnić jednoznaczność w ich odbiorze przez wszystkich adresatów jego zapisów, jak i również gwarantować wysoki stopień przewidywalności skutków realizacji tych zapisów.
Należy uznać ww. zapisy projektu planu miejscowego za wadliwe, albowiem nie ustalają one w sposób jednoznaczny przeznaczenia terenów oznaczonych wskazanymi symbolami. Przeznaczenie terenów zostało w tym przypadku uzależnione od woli podmiotu innego niż gmina. Sformułowanie w ten sposób ustaleń projektu planu stwarza stan niepewności co do ostatecznego przeznaczenia terenów nie tylko w stosunku do właścicieli nieruchomości objętych tym planem, ale także właścicieli nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z obszarem objętym planem. Tymczasem określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu powinno być jednoznaczne i nie może budzić wątpliwości co do sposobu zagospodarowania danego terenu już z chwilą wejścia planu w życie (por. wyrok NSA z 08 sierpnia 2012 r. sygn. akt II OSK 1334/12).
W związku z powyższym należy uznać, że ustalenie dla terenów dwóch alternatywnych przeznaczeń skutkujących brakiem możliwości jednoznacznego i precyzyjnego określenia funkcji terenów po wejściu w życie planu miejscowego stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.
· *Liczba mieszkań:*
Ustalenie, które jest sprzeczne z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy narzuconej w projekcie planu liczby mieszkań w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Taki zapis nie ma żadnego umocowania w przepisach prawa, ponieważ o wielkości zabudowy decydują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wielkości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu zgodnie z § 4 pkt 6 wspomnianego rozporządzenia.
· *Uwagi dodatkowe – nierentowność zamierzenia inwestycyjnego oraz skutki na estetykę i funkcjonowanie przestrzeni publicznej:*
Ograniczenie ilości mieszkań w budynku powoduje wzrost udziału komunikacji w powierzchni całkowitej co skutkuje zmniejszeniem uzyskanej powierzchni użytkowej, a w konsekwencji podważa rentowność inwestycji.
Ponadto, każdy budynek musiałby posiadać osobny garaż (wg. interpretacji UM Gdynia kubatury na wspólnym garażu stanowią jeden budynek) co spowodowałoby rozbudowę systemu dróg dojazdowych, pochylni itp. bardzo niekorzystnie wpływające na zakładaną wysoką estetykę zespołu i przyległych przestrzeni publicznych. Wzrost powierzchni utwardzonych wykorzystywałby dodatkowo i tak przeciążoną sieć miejską;

2) pkt 3)

Projekt mpzp:
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
lit. b) ustala się strefę wyłączoną z zabudowy, oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; w granicach strefy dopuszcza się niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.
Decyzja o warunkach zabudowy:
Klin terenu leśnego we wschodniej części terenu szerokości od 0 do ok. 3 m.
Wnioskowana zmiana:
Wyłączenie terenu spod zabudowy winno nastąpić na podstawie wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy (zgodnie z § 13 pkt 2 projektu mpzp dopuszczalna będzie lokalizacja budowli podziemnych (garażu), dopuszczenie przekraczania granicy strefy balkonami). Uwzględnienie dodatkowej możliwości lokalizacji przejść i placu zabaw dla dzieci na tym terenie.
Uzasadnienie:
Wyznaczony w projekcie mpzp 6. metrowy pas „strefy wyłączonej z zabudowy" uniemożliwia realizację koniecznego zakresu parkingu podziemnego i niezbędnych elementów zagospodarowania terenu.
Wskazany zapis dotyczący ustalenia strefy wyłączonej z zabudowy jest zbędny. Ustalając linie zabudowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra infrastruktury teren znajdujący się poza tymi liniami automatycznie wyłączony jest z zabudowy, a co można na tym terenie realizować można uszczegółowić zapisami. Ustalenia dotyczące strefy wyłączonej z zabudowy (§ 14 art. 15 pkt 3 b) są sprzeczne z zapisanymi w § 10 ust. 2 pkt 9, według których sieć infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych,

pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających. Zakładając, że występuje w proponowanej strefie infrastruktura techniczna, w projekcie planu miejscowego należało dla niej określić pas ochronny i ustalić ograniczenia w zagospodarowaniu w ten sposób wydzielonego terenu. Nadto w ustaleniach omawianego terenu brakuje zapisów dotyczących ustanowienia służebności dojścia czy dojazdu dla służb zajmujących się usuwaniem awarii;

3) pkt 5)

Projekt mpzp:
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
lit. a) ustala się minimalny zakres zamierzenia budowlanego, obejmującego cały teren 17 MN3,MW1, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu.
Wnioskowana zmiana:
Wykreślenie zasady.
Zapisy § 14 ust. 15 pkt 5 lit. a) projektu uchwały zawierają uregulowania wykraczające poza przyznaną radzie kompetencję do określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego kwestii związanych z projektem budowlanym.
Zgodnie z art. 34 ust. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane, zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych, zaś sam projekt powinien zawierać między innymi:
- projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układ istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków; układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich;
- projekt architektoniczno-budowlany, określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązujące do otoczenia.
Szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego, który stanowić ma podstawę do oceny jego zgodności z ustaleniami planu miejscowego, stanowi rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu: formy projektu budowlane go, wydane na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 11 ustawy Prawo budowlane.
Zatem kwestie dotyczące zawartości projektu budowlanego zostały określone zarówno w przepisie samej ustawy Prawo budowlane, jak i rozporządzenia wykonawczego do wspomnianej ustawy. Ponadto z samej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym z jej art. 15, nie wynika możliwość nakładania dodatkowych wymogów w tej materii i nie może wykraczać poza obowiązki jednego inwestora. W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, że każde działanie organu władzy, w tym Rady Miasta Gdyni, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie;

4) pkt 5)

Projekt mpzp:
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
lit. b) intensywność zabudowy – dla zabudowy wielorodzinnej – do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 1,2.
Decyzja o warunkach zabudowy:
Nie ustala się.
Wnioskowana zmiana:
a) intensywność do 2,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu, przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle: do 1,4;
b) ustalenie minimalnej intensywności zabudowy;
c) doprowadzenie do spójności części tekstowej i graficznej planu.
Uzasadnienie:
W DWZ nie ma ograniczeń intensywności. Przyjęta do planów inwestycyjnych wartość intensywności jest wynikiem realizacji innych zapisów DWZ.
Projekt MPZP redukuje powierzchnię terenu lokalizacji: karta terenu nr 17 nie obejmuje działki nr 1209 (992/1), a działkę nr 1226 (991/1) pomniejsza od strony północnej na rzecz pasa drogowego.

Zapisy części § 14 ust. 15 pkt 5 lit. b) projektu uchwały nie znajdują potwierdzenia w rysunku planu, czyli załączniku graficznym do planu. W części tekstowej projektu planu ustala intensywność zabudowy dla między innymi zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej. Na rysunku planu na podstawie proponowanego podziału, wyznaczone zostały dwa zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej. Brak spójności między treścią tekstową i graficzną stanowi naruszenie zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W legendzie, na rysunku planu, brakuje wszystkich oznaczeń, w tym tych dotyczących podziału terenu na działki budowlane. Kolejnym naruszeniem zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 15 ust. 2 pkt 6, jest brak ustalenia w projekcie planu minimalnej intensywności zabudowy;

5) pkt 5)

Projekt mpzp:
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
lit. c) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów budowlanych:
- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: do 10 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 12,5 na z zastrzeżeniem pkt 5 lit c tiret trzecie;
- elementy, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanych powyżej wysokości o więcej niż 0,5 m.
Decyzja o warunkach zabudowy:
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzona do okapu dachu stromego – do 7 m, wysokość do kalenicy dachu – max 13 m.
Wnioskowana zmiana:
a) rezygnacja z wyznaczenia zespołów zabudowy w części graficznej planu;
b) rezygnacja z ustalenia wysokości dla elementów technicznych umieszczanych na dachu;
c) ustalenie limitu wysokości kalenicy dachu stromego na 13 m wg warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
Uzasadnienie:
Wnoszą o utrzymanie zapisu z DWZ. Zapis projektu mpzp może powodować problemy z interpretacją. Zapis może być rozumiany tak, że w przypadku budynku (3 kondygnacje + poddasze użytkowe) wysokość 12,5 m mierzona byłaby do kalenicy, co w praktyce przy dachu skośnym nie pozwoliłoby na realizację racjonalnego poddasza użytkowego.
Uwagę należy rozpatrywać łącznie z pkt 6)
Zapisy części § 14 ust. 15 pkt 5 c) projektu uchwały nie znajdują potwierdzenia w rysunku planu, czyli załączniku graficznym do planu. W części tekstowej projektu planu ustala wysokość zabudowy i gabaryty obiektów budowlanych dla miedzy innymi zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej. Na rysunku planu na podstawie proponowanego podziału, wyznaczone zostały dwa zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej. Brak spójności między treścią tekstową i graficzną stanowi naruszenie zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W legendzie, na rysunku planu, brakuje wszystkich oznaczeń, w tym tych dotyczących podziału terenu na działki budowlane.
W projekcie planu ustalono wysokość budynku z możliwością zwiększenia jej o maksymalnie 0,5 m, wliczając w to pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie odnosząc się do innych elementów umieszczanych na dachach budynku, takich jak między innymi urządzenia instalacyjne (klimatyzatory), anteny, kominy, itp. Zgodnie z § 6 i 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie ma potrzeby ustalania wysokości dla elementów technicznych umieszczanych na dachu i należy je przeanalizować ponownie, żeby nie wykraczać poza obowiązujące przepisy odrębne;

6) pkt 5)

Projekt mpzp:
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWAMA TERENU
lit. c) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów budowlanych:
- poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu.
Decyzja o warunkach zabudowy:

Nie ustala się.
Wnioskowana zmiana:
Rezygnacja z zapisu.
Uzasadnienie:
W decyzji o warunkach zabudowy nie ma takiego ograniczenia. Szczegółowa analiza rzędnych terenu wskazuje na silne ich wahania góra-dół (do kilku metrów) na krótkich odległościach, co w praktyce uniemożliwia racjonalne zagospodarowanie terenu i kwestionuje opłacalność inwestycji.
Zastosowanie jednej hali garażowej, z jedną pochylnią jest racjonalne i zaspakaja oczekiwania co do wysokich walorów estetyki i ładu przestrzennego sąsiadującej przestrzeni publicznej. Jedna pochylnia zmniejsza ilość wód opadowych odprowadzanych do przeciążonego systemu komunalnego. Lokalizacja kubatur na wspólnej hali garażowej wg interpretacji UM Gdynia, powoduje traktowanie ich jako jeden budynek. Z kolei wysokość budynku mierzona jest od najniżej położonego wejścia. Stąd konieczność lokalizacji wszystkich wejść na jednym poziomie, co wymusza dopuszczenie większej swobody w uniesieniu ich nad istniejący teren;

7) pkt 5)

Projekt mpzp:
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWAMA TERENU
lit. c) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów budowlanych:
- szerokość elewacji:
i) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 15 m,
ii) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej – do 11 m,
iii) szerokość ciągu budynków w zabudowie jednorodzinnej szeregowej wzdłuż drogi 60 KD-D 1/2 – do 36 m,
iv) dla zabudowy wielorodzinnej – do 36 m;
oraz
WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
Decyzja o warunkach zabudowy: Średnia szerokość elewacji frontowej 30 m z tolerancją 20%.
Wnioskowana zmiana: Ograniczenie zapisane tylko dla elewacji frontowej – od ulicy 60 KD-D 1/2.
Uzasadnienie: DWZ ogranicza limit do elewacji frontowej. Dodatkowo, dla zabudowy szeregowej w projekcie MPZP ogranicza się szerokości ciągów tylko wzdłuż ulicy 60 KD-D 1/2 (podpunkt iii).
W projekcie planu brakuje spójności przyjętych ustaleń odnoszących się do szerokości elewacji oraz minimalnej powierzchni i minimalnej szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych, biorąc pod uwagę maksymalne wielkości tych ustaleń, a także przepisy wynikające z Prawa budowlanego.
Przyjmując powyższe wytyczne dla zabudowy jednorodzinnej minimalna szerokość frontu działki dla budynku z otworami w elewacji bocznej powinna wynosić 23 m (15 m szerokość elewacji plus 2 razy 4 m odległość budynku do granicy działki) lub 21 m dla budynku bez otworów w elewacji bocznej, ponieważ plan nie przewiduje innej możliwości. Podobnie jest w przypadku zabudowy bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej, gdzie minimalna szerokość frontu działki, powinna wynosić 15 m lub 14 m w zależności od usytuowania otworów w elewacji budynku. Wskazane byłoby żeby w ustaleniach projektu planu dla wskazanych zapisów określić wielkości maksymalne i minimalne;

8) pkt 5)

Projekt mpzp:
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWAMA TERENU
lit. d) rodzaj dachu:
- płaski,
- dopuszcza się dach stromy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 35°-45°, pod warunkiem zastosowania dachu stromego dla wszystkich budynków w ramach jednego zamierzenia budowlanego obejmującego cały teren 17 MN3,MW1; wysokość kalenicy nie może przekroczyć wysokości określonej w pkt 5 lit. b tiret pierwsze,
- kalenica równoległa do ulicy,
- dla dachów stromych dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe.
Decyzja o warunkach zabudowy: Kalenice równoległe do ulicy.
Wnioskowana zmiana: Kalenice najbliższe ulicy 60 KD-D 1/2 równolegle do jej linii.

Dla dachów stromych dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 35% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; brak konieczności utrzymania tego samego nachylenia połaci dachów lukarn.
Uzasadnienie: Potrzeba sformułowania zapisu niepodlegającego różnicom w interpretacji ze względu na dwie prostopadłe ulice przy granicach terenu inwestycji.
Odnosząc się do zapisu odnośnie rodzaju dachu i że dopuszcza się dach stromy o symetrycznych połaciach dachowych, (...) pod warunkiem zachowania dachu stromego dla wszystkich budynków w ramach jednego zamierzenia budowlanego obejmującego cały teren 17 MN3,MW1, nałożono na użytkownika terenu dodatkowy wymóg wykraczający poza zapisy art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uprawnienia rady.
Brak limitów w DWZ umożliwia racjonalne wykorzystanie poddaszy, w tym koncentrację lukarn na uprzywilejowanej, lepiej doświetlonej stronie południowo-zachodniej. Zniesienie zapisanych w projekcie mpzp ograniczeń w nachyleniu połaci i powierzchni lukarn nie wyklucza zachowania pożądanej spójności kompozycyjnej założenia.
W projekcie uchwały nie odniesiono się szczegółowo do połaci lukarn chcąc uzyskać jednolitą zabudowę, a mianowicie czy mają to być lukarny pulpitowe, z dachem trójspadowym, z dachem dwuspadowym, ze ściankami bocznymi lub z owalnym oknem (wole oczko);

9) pkt 5)

Projekt mpzp:
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWAMA TERENU
lit. e) kolorystyka obiektów budowlanych:
- pokrycie dachu stromego dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości.
Decyzja o warunkach zabudowy: Nie ustala się.
Wnioskowana zmiana: Dopuszczenie pokrycia blachą w kolorze białym i szarym.
Uzasadnienie: Brak ograniczeń w DWZ, oraz chęć uzyskania współczesnego wyrazu architektonicznego budynków;

10) pkt 5)

Projekt mpzp:
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWAMA TERENU
lit. f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogi 60 KD-D 1/2; 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 71 KDW;
dodatkowo § 13:
2) *„nieprzekraczalnej linii zabudowy”* (…)
b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;
c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na płaszczyznę wyznaczoną przez linię zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji;
d) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu.
Decyzja o warunkach zabudowy:
Obowiązująca linia zabudowy - 10 m od krawędzi jezdni ul. Kopernika, brak limitów wysunięcia okapów, balkonów oraz powierzchni balkonów.
Wnioskowana zmiana:
(w zapisach karty terenu na podstawie § 13 pkt 2 lit. d): od strony ul. 60 KD-D 1/2 możliwość wysunięcia balkonów i okapów do 2,2 m poza linię zabudowy. Brak limitu powierzchni balkonów.
Uwaga: vide uwaga w pkt 2 dotyczącym strefy wyłączonej z zabudowy.
Uzasadnienie:
Brak limitów w decyzji o warunkach zabudowy umożliwia realizację projektowanych w założeniach inwestycyjnych, obszernych balkonów od strony południowo-zachodniej.
Dodatkowo, obszerne i daleko wysunięte balkony pozwolą na uzyskanie pożądanego efektu niewielkiej skali budynków. Wniosek uzasadnia ponadto znaczna odległość od zabudowy po przeciwnej stronie ulicy;

11) część terenu oznaczonego symbolem 17 MN3,MW1 objęta jest granicą pasa ochronnego, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 projektu uchwały. Brak ustaleń w karcie terenu o numerze 17 dotyczących pasa ochronnego w zakresie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu jest naruszeniem § 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

12) wniosek o zmianę granic karty 17 poprzez wyłączenie z karty 13 obszaru działki ewidencyjnej nr 1209 i dołączenie jej do obszaru określonego w karcie 17. Zmiana ta jest uzasadniona faktem, iż nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 1209 została nabyta jako część nieruchomości inwestycyjnej przeznaczonej na zabudowę, zgodnie z warunkami zabudowy określonymi w decyzji Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 13 lutego 2012 r., nr RAAll.6730.285.2011.KR-311/139, przeniesionej z Gminy Miasta Gdyni na wnoszącego uwagi decyzją Prezydenta Miasta Gdynia z dnia 2 sierpnia 2018 r. nr RAA.6730.6.14.2018.kR-311/139;

13) projekt planu w § 6 ust. 2 zawiera zasady sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, co stanowi naruszenie zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchylony został art. 15 ust. 3 pkt 9 ww. ustawy, który stanowił, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Regulacje w zakresie stanowienia zasad usytuowania nośników reklamowych zawarte zostały natomiast w art. 37a – 37e ustawy. Stosownie do treści art. 37a ustawy rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Tryb podejmowania tej uchwały określony został natomiast w art. 37b ustawy. Wyklucza to możliwość określania przedmiotowych zasad i warunków w innym akcie prawa miejscowego;

14) w treść projektu uchwały wkradły się błędy w numeracji dotyczące szczegółowych ustaleń (§ 14 ust. 15 pkt 5 projektu uchwały, w brzmieniu: „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu”, § 14 ust. 15 pkt 5 projektu uchwały, w brzmieniu: „Warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych”) czy odesłaniach do innych pozycji ustaleń („nie może przekroczyć wysokości określonej w pkt 5 lit. b tiret pierwsze”);

15) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, powinien być ukształtowany przy uwzględnieniu zasad techniki prawodawczej, zawierając postanowienia o charakterze jednoznacznym, niepowodujące wątpliwości interpretacyjnych. Spełnienie tych wytycznych pozwala zminimalizować ewentualne problemy interpretacyjne. Ważną częścią miejscowych planów są definicje. Zgodnie z § 146 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie zasad techniki prawodawczej, definicję należy umieszczać w akcie prawnym wtedy, gdy dane pojęcie jest nieostre i należy ograniczyć tą nieostrość. Zaleca się, by w planach miejscowych używać pojęć, które są zdefiniowane w ustawach:

a) w świetle przytoczonych wyżej przepisów prawa, budzą wątpliwość pod względem oceny przez strony biorące udział w procesie budowlanym, zapisy w projekcie planu w brzmieniu:

- „Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.”,

- „przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych wzdłuż brzegu morskiego należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni, dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca; w elementach malej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym”,

- „obiekty sezonowe muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości”.

Precyzja używanych w projekcie planu miejscowego pojęć i sformułowań jest wymagana zwłaszcza przy zapisach wprowadzających ograniczenia w zagospodarowaniu danego terenu aby uniknąć sporu

między stroną a organem administracji,

b) wniosek o przyjęcie na potrzeby planu zagospodarowania przestrzennego definicji budynku. Wniosek ten jest uzasadniony usunięciem wątpliwości interpretacyjnych w sytuacji zamierzenia obejmującego kondygnacje podziemne i nadziemne, zachowaniu odrębności budynku przy zachowaniu przegród przeciwpożarowych przy wspólnym fundamencie, jedności/odrębności budynku w przypadku posadowienia budynków na jednej podziemnej hali garażowej;

nieprawidłowością, która jest niedopuszczalna w projekcie planu miejscowego jest odsyłanie do innego aktu prawa miejscowego, np. zarządzenia nr 10 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9.11.2017 roku w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Miasta Gdyni (woj. pomorskie) Dz. U. Woj.Pom.2017.29.3890 czy zarządzenia nr 18 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9.12.2004 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Miasta Gdyni jako skonkretyzowanie ustaleń planu. Wskazać należy, że odsyłanie takie w przypadku zmiany tych zarządzeń (rozporządzeń) niweczyłoby sens prawny całych ustaleń planu w tym zakresie.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. W związku z tym, że wydana decyzja o warunkach zabudowy nr RAA.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r. dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych obejmująca teren 17 MN3,MW1 *(aktualnie 17 MW2)*, nie ustala liczby mieszkań, zmieniono przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną w budynkach zawierających do 8 mieszkań (MN3,MW1) na zabudowę wielorodzinną niską (MW2).

Ad 2. Ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie ochrony wartości przyrodniczych w dostosowaniu do ustaleń decyzji o warunkach zabudowy RAA.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r. dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych.

Ad 3. Ustalenie wymogu minimalnego zakresu zamierzenia budowlanego, obejmującego cały teren 17 MN3,MW1 *(aktualnie 17 MW2)* nie jest konieczne kiedy cały teren należy do jednego właściciela. Usunięto ww. zapis dla terenu 17 MN3,MW1 *(aktualnie 17 MW2)*.

Ad 4 a. Ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie intensywności zabudowy w dostosowaniu do ustaleń decyzji o warunkach zabudowy RAA.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r. – zgodnie z wartościami zawartymi w uwadze (1,4 i 2,2).

Ad 4 b. W projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy „do …" określa jednoznacznie minimalną (0) i maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy (wartość po słowie „do …").

Ad 4 c. Na rysunku projektu planu wskazano jeden z możliwych do zrealizowania sposobów zagospodarowania (zabudowa jednorodzinna szeregowa). W związku z doprecyzowaniem przeznaczenia terenu – pod zabudowę wielorodzinną – usunięto proponowane podziały geodezyjny.

Ad 5 a. Usunięto proponowane lokalizacje zabudowy i proponowane podziały geodezyjne.

Ad 5 b, c. Dostosowano warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wysokości zabudowy do ustaleń decyzji o warunkach zabudowy RAA.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r.

Ad 6. W związku z tym, że w decyzjach o warunkach zabudowy dla obszaru obejmującego teren 17 MN3,MW1 *(aktualnie 17 MW2)* nie ma ograniczeń wpływających na poziom posadowienia parteru budynków, usunięto ustalenie poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku w odniesieniu do poziomu naturalnego terenu.

Ad 7. Ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie szerokości elewacji frontowej w nawiązaniu do ustaleń decyzji o warunkach zabudowy RAA.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r. – do 36 m (w decyzji: *„średnia szerokość elewacji frontowej – 30 m z tolerancją 20%"*).

Ad 8. Ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie rodzaju dachu w nawiązaniu do ustaleń decyzji o warunkach zabudowy RAA.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r.

Ad 9. Ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie kolorystyki w nawiązaniu do ustaleń decyzji o warunkach zabudowy RAA.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r.

Ad 10. Dostosowano warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie linii zabudowy do ustaleń decyzji o warunkach zabudowy RAA.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r.

Ad 11. W § 14 ust. 15 pkt 6 lit. a projektu planu zawarta jest informacja o tym, że część terenu 17 MN3,MW1 *(aktualnie 17 MW2)* znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, natomiast w § 8 ust. 1 pkt 1 znajduje się informacja o obowiązujących w tym zakresie przepisach.

Ad 12. Zmieniono granice pomiędzy terenami 13 MN3 i 17 MN3,MW1 *(aktualnie 17 MW2)* tak aby działka nr 1209 znajdowała się w granicach terenu 17 MN3,MW1 *(aktualnie 17 MW2)*.

Ad 13. Rozstrzygając uwagę Prezydent jej nie uwzględnił argumentując w następujący sposób: *Do sporządzenia niniejszego planu przystąpiono uchwałą Rady Miasta Gdyni nr VI/91/11 z dnia 23 marca 2011 r. Zgodnie z § 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774)* „*do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe*" *czyli art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi:*

"*W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb: (...)*

9) *zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane (...)"*

Ostatecznie ustalenia dotyczące reklam zostały usunięte z projektu planu.

Ad 14. Skorygowano numerację punktów i odwołań w karcie terenu 17 MN3,MW1 *(aktualnie 17 MW2)*.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 15. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" zakazuje powtarzania w aktach prawa miejscowego przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń. Pojęcie budynku jest zdefiniowane w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

20. **M. D., I. D.** – uwagi dotyczące terenu przy ul. Kopernika objętego kartą terenu 17 MN3,MW1, a także drogi publicznej 60 KD-D 1/2:

1) poszerzenie ul. Kopernika kosztem linii zabudowy, która powinna wynosić 10 m. Ze względu na wąski pas jezdni oddzielającej istniejącą zabudowę przy ul. Kopernika nr 90-92 od terenu objętego kartą nr 17, która to jezdnia jest ślepa i nie posiada zawrotki oraz w obecnym brzmieniu projektu planu nie zaplanowano miejsca do jej stworzenia, zwiększenie odległości od zabudowań poprzez poszerzenie ulicy wydaje się koniecznością;

2) najlepszym rozwiązaniem ww. problemu byłoby zachowanie istniejącego w tym miejscu drzewostanu, gdzie w wielu przypadkach wiek drzew przekracza 30-35 lat i umiejscowić tam planowaną przestrzeń terenu biologicznie czynnego, ze wspólną dla mieszkańców obu osiedli strefą rekreacyjną i bezpieczny plac zabaw, ścieżki spacerowe i dla biegaczy, ławeczki do odpoczynku dla ludzi starszych;

3) zmianę przeznaczenia terenu objętego kartą nr 17 na przeznaczenie MN3 – zabudowa jednorodzinna (rezygnacja dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej MW1). W ciągu ul. Kopernika istniejąca zabudowa zarówno po stronie południowej (numery od 90 do 118), jak i po stronie północnej (numery 125 – 135 i 141 – 149) stanowią zabudowania budynkami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej. Jeżeli miałoby dojść do zabudowy terenu objętego kartą 17, plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać taką zabudowę, która zapewni ład przestrzenny okolicy i stanowić będzie urbanistyczną całość. Kontynuacja zabudowy szeregowej jako jedyna zapewni ład przestrzenny okolicy;

4) zmniejszenie planowanej na działce 991/1 wysokości zabudowy do max. 2-3 kondygnacji nie przekraczając wysokości 7m, jak określa to decyzja o warunkach zabudowy tego terenu z 2007 r. zmieniona decyzją zmieniającą z 2012 r. W wyłożonym projekcie wysokość zabudowy dostosowana została do budynku nr 141, a inwestycja ma powstać naprzeciwko posesji nr 90 – 92, które zostały wybudowane na początku lat

60-tych XX w i nie posiadają pełnych trzech kondygnacji. Poziom garażu i piwnic ma nienormatywną wys. 2 m i usytuowany jest poniżej poziomu jezdni;

5) wniosek o określenie, aby wejścia do planowanych budynków znajdowały się od strony drogi wewnętrznej planowanej inwestycji;

6) w ostatnim roku na karcie terenu nr 18 powstało duże osiedle (4 bloki 4 piętrowe), planowane osiedle na karcie nr 17, także przyczyni się do wzrostu natężenia ruchu drogowego przy naszej ulicy. Dlatego mająca powstać nowa zabudowa powinna posiadać parking podziemny i miejsca postojowe od strony drogi wewnętrznej. Wjazd na teren osiedla i parkingu powinien znajdować się w najszerszym miejscu, gdzie stykają się drogi 71 KDW i 60 KD-D 1/2. Nie należy planować żadnych wjazdów na wysokości posesji nr 90 – 92;

7) na początku tej części ul. Kopernika istnieje miejsce, gdzie spotykać się będą wyjazdy z 3. osiedli (naszego, wojskowego i planowanego). Jest to krótki 100. m fragment, który dochodzi do tzw. kolanka, gdzie ul. Redłowska przechodzi w ul. Cylkowskiego i należy ustąpić pierwszeństwa przejazdu, a widoczność utrudnia plot boiska oraz usytuowany tam parking. Dlatego należy pomyśleć o wprowadzeniu innych rozwiązań drogowych dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców. Już obecna praktyka wielokrotnie wykazywała, iż przejazd samochodów służb komunalnych był możliwy dopiero po interwencji Straży Miejskiej. Co stanie się, gdy pojazdy Pogotowia Ratunkowego lub Straży Pożarnej będą musiały czekać z przejazdem na interwencję Straży Miejskiej? Kto będzie odpowiedzialny za wynikłe szkody, skoro takie przypadki były do przewidzenia?

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 pkt 14 a.

Ad 2. Teren stanowi własność prywatną. Dla obszaru, obejmującego teren oznaczony w projekcie planu 17 MN3,MW1 *(aktualnie 17 MW2)*, wydano następujące dwie decyzje o warunkach zabudowy (nr RAA-II-605/7331/36/07/311/131-139/KR z dnia 20.04.2007 r. dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym, nr RAA.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r. dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych).

W projekcie planu przeznaczono ten teren pod zabudowę wielorodzinną – w dostosowaniu do ustaleń decyzji o warunkach zabudowy nr RAA.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r. Strefa rekreacyjna dla mieszkańców jest urządzona na terenie 43 ZP.

Ad 3. W związku z tym, że wydana decyzja o warunkach zabudowy nr RAA.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r. dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych obejmująca teren 17 MN3,MW1 *(aktualnie 17 MW2)*, nie ustala liczby mieszkań, zmieniono przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną w budynkach zawierających do 8 mieszkań (MN3,MW1) na zabudowę wielorodzinną (MW2).

Ad 4. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 pkt 14 b.

Ad 5. Teren 17 MN3,MW1 *(aktualnie 17 MW2)* ma wydłużony kształt – dłuższą granicą przylega do ul. Kopernika 60 KD-D 1/2. Ustalenie lokalizacji wejść do budynków od strony krótszej drogi wewnętrznej, która graniczy z terenem jest niezasadne.

Ad 6. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 9 pkt 14 d.

Ad 7. Skomunikowanie zabudowy zlokalizowanej w rejonie południowego, ślepo zakończonego, odcinka ul. Kopernika w inny sposób jest niemożliwe. Organizacja ruchu nie należy do ustaleń planu miejscowego.

21. **E. G., A. G. (2), E. N., Z. N.** – uwaga o treści jak w uwadze nr 20.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 20.

22. **G. G.** – uwaga o treści jak w uwadze nr 20.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 20.

23. **Mieszkańcy ul. K. (1)** – uwaga o treści jak w uwadze nr 20.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 20.

24. **B. B., M. B.** – uwaga o treści jak w uwadze nr 20.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 20.

25. **Mieszkańcy ul. K. (2)** – uwaga o treści jak w uwadze nr 20.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 20.

26. **K. B. i D. B.** – uwaga o treści jak w uwadze nr 20.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 20.

27. **E. T.** – uwaga o treści jak w uwadze nr 20.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 20.

28. **J. L.** – uwaga o treści jak w uwadze nr 20.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 20.

29. **J. S.** – uwaga o treści jak w uwadze nr 20.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 20.

30. **K. Ś.** – uwaga o treści jak w uwadze nr 20.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 20.

31. **A. B. i E. B.** – uwaga o treści jak w uwadze nr 20.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 20.

32. **A. K.** – wniosek o:

1) usunięcie z ustaleń szczegółowych obowiązujących dla strefy nr 17 MN3/MW1 wszelkich zapisów odnoszących się do zabudowy wielorodzinnej jako niezgodnych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.

Aspekt zagwarantowania ładu przestrzennego:
Wykluczenie w obrębie strefy planistycznej oznaczonej symbolem 17 MN1/MW3 możliwości realizacji

zabudowy wielorodzinnej zawierającej do 8 mieszkań jako niezgodnej z obowiązującym na tym terenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, w którym to dokumencie dla terenu położonego w wyżej wymieniowej strefie przewidziano kierunek rozwoju – tereny zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych. W wyżej wymienionym dokumencie planistycznym pojęcie małych domów mieszkalnych nie zostało zdefiniowane, niemniej jednak funkcjonowało ono w obrocie prawnym wywodząc się z ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe, która stanowiła, że „małym domem mieszkalnym" jest budynek obejmujący samodzielne lokale mieszkalne, których własność została lub może zostać wyodrębniona na rzecz różnych osób. Definicja ta została doprecyzowana w rozporządzeniu wykonawczym Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalowego, a następnie zastąpiona definicją zawartą w kolejnym rozporządzeniu z dnia 9 listopada 1987 r. Obie te definicje wskazywały, że mały dom mieszkalny może obejmować od 2 do 4 lokali mieszkalnych. Podobnie, w świetle obowiązujących wówczas przepisów Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, mały dom mieszkalny definiowany był jako budynek zawierający nie więcej niż 4 lokale mieszkalne i zaliczany był do zabudowy jednorodzinnej podczas gdy budynek wielorodzinny zawsze definiowany był inaczej (powyżej 4 mieszkań) i zaliczany był do zabudowy wielorodzinnej. Dlatego też, jakkolwiek wskazane wyżej definicje są nieobowiązujące, to jednak mając na uwadze ustalenia ww. Studium w odniesieniu do terenu położonego w strefie planistycznej 17 MN3/MW1 należy uznać, że uchwalony prze Radą Miasta kierunek rozwoju dla tego terenu nie przewiduje na nim możliwości zabudowy wielorodzinnej. Należy w tym miejscu wskazać, że w sąsiedztwie wyżej wymienionej strefy 17 MN1/MW3, w ciągu ul. Kopernika istniejącą zabudowę, zarówno po stronie południowej (numery od 90 do 118), jak i po stronie północnej (numery 125-135 i 141-149) stanowią budynki jednorodzinne i w zabudowie szeregowej. Część z nich została tam zbudowana już w latach 50-tych. Niechlubny wyjątek stanowi wspomniana na początku, realizowana obecnie w planowanej strefie planistycznej 23 MW3 w rejonie ul. Kopernika nr 139, w oparciu o ustalenia decyzji o warunkach zabudowy wydanej w roku 2012 (bez zachowania zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa") na rzecz Gminy Miasta Gdynia, przeniesionej prawdopodobnie na rzecz realizującego inwestycję, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
Jeżeli miałoby dojść do zabudowy terenu położonego w projektowanej strefie planistycznej oznaczonej symbolem 17MN1,MW3, plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać taką zabudowę, która zapewni ład przestrzenny okolicy i stanowić będzie urbanistyczną całość. Kontynuacja zabudowy szeregowej jako jedyna zapewni ład przestrzenny okolicy.
Aspekt zagwarantowania ładu komunikacyjnego:
Dopuszczenie w strefie planistycznej 17 MN1,MW3 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zawierającej budynki do 8. mieszkań sparaliżuje komunikacyjnie tereny istniejącej już zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanej wzdłuż ul. Kopernika (projektowana strefa planistyczna 60 KD-D-1/2) oraz drogi wewnętrznej (oznaczonej w projekcie planu symbolem 71 KDW), która już teraz będzie dodatkowo obciążona w wyniku realizacji wspominanej już zabudowy wielorodzinnej w granicach projektowanej strefy planistycznej 23 MW3. Szczególne utrudnienia w ruchu będą dotyczyć istniejącej drogi publicznej ul. Kopernika na odcinku od nr 90, której szerokość w istniejącym wydzieleniu wynosi 8 m. Powyższe oznacza że już obecnie (pomimo niedawnej przebudowy) nie spełnia ona warunków drogi dojazdowej wynikających z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, które przewidują minimalną szerokość dla drogi publicznej dojazdowej 10 m.
Dopuszczenie możliwości obsługi komunikacyjnej projektowanej strefy 17 MN1/MW3 od strony drogi publicznej – ul. Kopernika (w przypadku realizacji w jej granicach zabudowy wielorodzinnej co jest bardziej opłacalne z punktu widzenia interesu dewelopera), oznaczać będzie dodatkowych kilkadziesiąt samochodów dojeżdżających do miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie zabudowy wielorodzinnej oraz dojazd lub parkowanie samochodów osób odwiedzających tam zamieszkujących (zgodnie ze wskaźnikami parkingowymi opisanymi w § 10 omawianego projektu planu miejscowego). Powyższa sytuacja drastycznie pogorszy już i tak złą sytuację komunikacyjną na tej ulicy, która ze względu na jej parametry w chwili obecnej jest już „zablokowana" i trudno dostępna dla pojazdów uprzywilejowanych (samochodów straży pożarnej, karetek pogotowia i samochodów policji) oraz pojazdów specjalnych (np. realizujących wywóz śmieci);

2) zmianę zasad (pkt 5d) ustaleń szczegółowych proponowanych dla strefy planistycznej 17 MN1/MW3 poprzez ustalenie dachu stromego (jak tiret 2) dla wszystkich budynków mogących powstać na wyżej wymienionym terenie oraz wysokości kalenicy odpowiadającej istniejącej zabudowie położonej

w planowanej strefie planistycznej 13 MN3, co gwarantować będzie zachowanie ładu przestrzennego po tej stronie ul. Kopernika.

Jakkolwiek zasada „dobrego sąsiedztwa" prawnie obowiązuje przy ustalaniu warunków zabudowy to jednak winna być ona stosowana również przy kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu w opracowywanych planach miejscowych. Interes jednostki nie może być ważniejszy od interesu społecznego, dlatego też w ramach kontynuacji formy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w strefie 13 MN3, w strefie 17 MN1,MW3 powinna być ustalona forma architektoniczna budynków odpowiadająca budynkom istniejącym po tej stronie ulicy.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 19 pkt 8.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 20 pkt 3.

33. **I. J. (1), I. J. (2)** wniosek o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem uwag do projektu planu w niżej wskazanej części projektu planu:

1) projekt w zakresie przeznaczenia terenu dotyczącego działki nr 1754 przyjmuje kategorię terenu MN1. Przyjęcie takiej kategorii nie znajduje żadnego uzasadnienia, zważywszy na następujące okoliczności:

   a) dla sąsiednich terenów przyjęto inne kategorie, umożliwiające intensywniejszą zabudowę oraz większe możliwości inwestycyjne, tj. dla nieruchomości objętych kartą terenu nr 14 i 15 przyjęto kategorię MN3 – zabudowa jednorodzinna, która dopuszcza wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej; dla nieruchomości objętych kartą terenu nr 10 przyjęto kategorię MW2 – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza; dla nieruchomości objętych kartą terenu nr 22 przyjęto kategorię MW2,U – zabudowa wielorodzinna niska oraz usługowa;

   b) w najbliższej okolicy powstała lub powstaje już zabudowa wielorodzinna i dotyczy to lokalizacji w takim samym stopniu zbliżonych lub nawet bliższych niż ich nieruchomość do terenów zakwalifikowanych przez organ jako tereny zielone – lasy i zalesienia (kategoria ZL). Dotyczy to przede wszystkim inwestycji „Redłowskie Wzgórze" przy ul. Saperskiej 10 oraz „Villa Ułańska" przy ul. Ułańskiej 7.

   Wniosek o przyjęcie kategorii terenu MW2 analogicznie jak to zrobiono w przypadku terenów objętych kartami nr 20 i 22. Wniosek ten jest tym bardziej uzasadniony z uwagi na fakt, iż ewentualne powstanie nowej zabudowy mogłoby dotyczyć wyłącznie części ich nieruchomości, na zachód od budynku przy ul. Huzarskiej 3 w stronę terenu nr 22, gdzie w projekcie przyjęto kategorię MW2,U.
   Utrzymanie w mocy, nieuzasadnionej ich zdaniem, kategorii terenu MN1 stanowiłoby poważne ograniczenie ich prawa własności, skutkującego obniżeniem wartości ich nieruchomości. Zaznaczają, że fakt ten uprawniałby ich do odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości.

2) Niemal cała działka została objęta strefą wyłączoną od zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni. Stworzenie ww. strefy uniemożliwia jakąkolwiek zabudowę ich własności. Jest to nie do przyjęcia i w sposób kardynalny narusza ich prawa. Sprzeciw wobec wyłączenia od zabudowy części działki nr 1754. Utrzymanie proponowanego rozwiązania skutkowałoby objęciem zakazem zabudowy ponad 75% powierzchni ich nieruchomości, co mając na względzie istniejący już, zamieszkiwany przez nich budynek przy ul. Huzarskiej 3, wyklucza jakakolwiek nową zabudowę na pozostałych 20-25% nieruchomości gruntowej.

Uchwalenie planu, który w swojej treści dotyczącej działki nr 1754 wyłącza możliwość jej zabudowy, w sposób oczywisty skutkować będzie znacznym obniżeniem wartości nieruchomości, co uprawniać ich będzie do dochodzenia odszkodowania.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2. Zmniejszono zasięg strefy wyłączonej z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni, aby umożliwić zabudowę na części działki nr 1754 o parametrach ustalonych w projekcie planu wyłożonym

dwukrotnie do publicznego wglądu dla zabudowy jednorodzinnej w strefie 03 MN1. Zmianę uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Przeznaczenie terenów w rejonie ul. Huzarskiej i ul. Ułańskiej zostało w projekcie planu ustalone zgodnie istniejącym zagospodarowaniem. Przeważa tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcję MW2 ustalono wyłącznie na terenach istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Natomiast istniejący na działce nr 1754 budynek wielorodzinny jest adaptowany w strefie zabudowy jednorodzinnej, ze względu na jego położenie w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska".

Istniejąca w tym rejonie zabudowa wielorodzinna powstała w oparciu decyzje o warunkach zabudowy, które nie były uzgadniane z RDOŚ.

Zgodnie z zarządzeniem nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7.04.2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" - § 7 pkt 3 nakazuje w mpzp: „utrzymać dotychczasowe przeznaczenie oraz przyjąć intensywność zabudowy na poziomie wynikającym z charakteru zabudowy istniejącej na wszystkich terenach budowlanych w sąsiedztwie rezerwatu po wschodniej stronie ulic: Kopernika, Powstania Wielkopolskiego i Huzarskiej oraz innych terenach budowlanych otoczonych lasem".

34. **Radna Miasta Gdyni Klub Prawa i Sprawiedliwości D. P.** – uwaga o treści jak w uwadze nr 15.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 15.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 15.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu po raz trzeci, tj. w dniach od 28 lipca 2020 r. do 25 sierpnia 2020 r. zostało wniesionych 25 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 08.09.2020 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 2736/20/VIII/M z dnia 29.09.2020 r., rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu – 3 uwzględnił w całości, 8 uwzględnił w części, 14 nie uwzględnił.

Komentarz: W wyniku uwzględnienia części uwag złożonych do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu ostatecznie liczba nieuwzględnionych uwag zmniejszyła się.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" wraz z otoczeniem, które wniosły następujące osoby:

1. K. S. – data wpływu 18.08.2020 r. oraz 19.08.2020 r. (uzupełnienie)
2. P. O. – data wpływu 08.09.2020 r.
3. M. R. – data wpływu 08.09.2020 r.
4. J. Ż. – data wpływu 08.09.2020 r.
5. K. W. – data wpływu 08.09.2020 r.
6. I. P. – data wpływu 08.09.2020 r.
7. K. Ż. – data wpływu 08.09.2020 r.
8. J. W. – data wpływu 08.09.2020 r.
9. T. P. – data wpływu 08.09.2020 r.
10. P. Z. – data wpływu 08.09.2020 r.

11. A. K. – data wpływu 08.09.2020 r.
12. K. B. – data wpływu 08.09.2020 r.
13. M. K. (1) – data wpływu 08.09.2020 r.
14. Stowarzyszenie „Bryza” – data wpływu 08.09.2020 r.
15. A. S. – data wpływu 05.09.2020 r.
16. P. S. reprezentowany przez radcę prawnego G. K. – data wpływu 07.09.2020 r.
17. Pracowania Projektowa FRONT – data wpływu 24.08.2020 r.
18. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa – data wpływu 08.09.2020 r.
19. P. P. – data wpływu 04.09.2020 r.
20. G. G., J. L., M. K. (2) reprezentowani przez: adw. P. R. – data wpływu 08.09.2020 r.
21. B. S. – data wpływu 08.09.2020 r.
22. I. J. (1), I. J. (2) – data wpływu 07.09.2020 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **K. S.** – wniosek o:

1) doprecyzowanie w karcie terenu 47 ZP,KD-X,U, czy podana w pkt 5 lit. e, powierzchnia zabudowy do 290 m^2, obejmuje wszystkie budynki projektowane na tym terenie;
2) wykluczenie dopuszczenia dla terenu 47 ZP,KD-X,U dojazdu do planowanej zabudowy bulwarem, z uwagi na wyłącznie pieszy charakter bulwaru, a pozostać tylko przy możliwości dojazdu z ulicy 54 KD-L 1/2;
3) zapewnienie połączenia ciągiem pieszym o nachyleniu do 5 % i szerokości 3 m pomiędzy ulicą Ejsmonda, a drogą rowerową na bulwarze. Na tym 350 – metrowym odcinku skarpy nadmorskiej pomiędzy ul. Ejsmonda a Bulwarem Nadmorskim, znajdują się cztery ciągi schodów terenowych, przy czym te czwarte schody znajdują się na sąsiednim terenie 40 ZN. Wprowadzenie pochylni umożliwi poruszanie się pomiędzy Polanką Redłowską, a bulwarem nadmorskim nie tylko osobom starszym, nie chodzącym po schodach, ale także rodzicom z dziećmi w wózkach. Jako przykład wskazano pochylnię zrealizowaną nad jeziorem Wielkim w Miechucinie. W uzupełnieniu podano, że odległość między al. Marszałka Piłsudskiego a ul. J. Ejsmonda wynosi 895 m.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Doprecyzowano, że ustalona powierzchnia zabudowy dotyczy obszaru w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Ad 3. Ustalenia projektu planu nie wykluczają realizacji pochylni łączącej ul. J. Ejsmonda z bulwarem.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2. Dopuszczenie dojazdu bulwarem od al. Marszałka Piłsudskiego jest niezbędne, ponieważ obsługa obiektu na zakończeniu bulwaru z ul. J. Ejsmonda jest technicznie niemożliwa. Ww. ulicę i obiekt na bulwarze dzieli stosunkowo wąski teren stanowiący ok. 9-metrową skarpę.

Wskazane w projekcie planu zasady obsługi komunikacyjnej uwzględniają warunki decyzji o warunkach zabudowy, która została wydana dla terenu na zakończeniu Bulwaru Nadmorskiego dla rozbiórki istniejącego budynku usługowego, budowy budynku wielofunkcyjnego. Przedmiotowy dojazd będzie się odbywał na warunkach zarządcy drogi.

2. **P. O.** – wniosek o wykreślenie z ustaleń dla terenu 31 funkcji UT jako niezgodnej z ustaleniami Studium. Projekt planu miejscowego błędnie określa funkcję dla działki znajdującej się na terenie Polanki Redłowskiej jako „UT.US". Plan tworzy tym samym zapisy pod realizację hotelu wielkogabarytowego (jako funkcja wiodąca) z wbudowanym małym basenem (funkcja uzupełniająca), co jest niezgodne z ustaleniem przyjętym dla tego terenu w Studium.

Studium wskazuje na funkcję US jako jedyną dla tego terenu. Definicja „US" przyjęta w Studium brzmi: *„Tereny usług sportu i rekreacji, na których ustala się priorytet dla lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych oraz obiektów i urządzeń dla rekreacji i rehabilitacji ruchowej. Dopuszcza się lokalizowanie: funkcji uzupełniających związanych z podstawową funkcją terenu, w tym przede wszystkim usług z zakresu gastronomii, turystyki, kultury, rozrywki, edukacji, itp."* Studium nie określa funkcji UT, sporządzona została ona na potrzeby tego planu, jednak funkcje turystyki ujęte są już w definicji US jako uzupełniające, a wprowadzenie ich dodatkowo zmienia priorytet, czym narusza ustalenia Studium.

Zapis planu sugeruje jako ważniejszą funkcję turystyki, a jedynie uzupełnioną o obiekt basenu 260 m^2. Jest to absolutnie sprzeczne z definicją terenów usług sportu i rekreacji przypisaną dla tej działki. Priorytet dla obiektów sportu i rekreacji przyjęty dla tego terenu dopuszcza funkcje turystyczne, ale zgodnie z literą przyjętego prawa mogą one wystąpić jedynie jako funkcja uzupełniająca, a nie wiodąca.

Poprawny zapis dla tego terenu powinien brzmieć 31 US, co zgodnie z definicją pozwala na lokalizację funkcji uzupełniającej, niezbędnej do właściwego funkcjonowania obiektów sportowych.

Zgodnie ze Studium cała działka (oznaczona w projekcie planu numerem 31) stanowi odrębną jednostkę planistyczną o jednoznacznie ustalonej, jedynej funkcji US. Dla terenu tego funkcjonuje jedynie zapis US, który jest jasno zdefiniowany i wszelkie wprowadzenia na ten teren innej funkcji wiodącej, bądź równorzędnej niż „obiekty sportu i rekreacji..." oznaczają złamanie zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium. Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe są aktami prawa miejscowego i ustalają przeznaczenie terenów na określone cele oraz precyzują zasady zabudowy i zagospodarowania, nie mogą naruszać ustaleń studium. Na obszarach, na których sporządzane są plany miejscowe – zasięgi polityk przestrzennych, obszarów chronionych bądź przeważających form użytkowania terenu lub funkcji – mogą ulec korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań. Nie stanowi to o sprzeczności z regulacjami określonymi w Studium uikzp Gdyni, o ile nie są naruszane zasady rozwiązań układów liniowych, logika niezbędnych rezerw terenowych oraz generalna struktura stref ważnych w mieście.

Podstawową zasadą dla kierunków zmian struktury funkcjonalnej jest równoważenie funkcji na całym obszarze miasta i tworzenie wielofunkcyjnych struktur przestrzennych. Na Rysunku Studium Nr 2-1 wskazano główne kierunki zmian w przeznaczeniu terenów dla poszczególnych wydzielonych obszarów. Kierunki zmian struktury funkcjonalnej i zasięg wydzielonych obszarów należy traktować orientacyjnie. Stanowią one wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i należy je w planach miejscowych uszczegółowić, jak również wskazać przeznaczenie poszczególnych, wyznaczonych w planach terenów, położonych w obrębie wskazanych obszarów. Zatem ustalenia Studium mają charakter kierunkowy, adekwatny do szczegółowości oraz skali dokumentu Studium (skala 1:20 000).

Wyodrębnione (główne) kierunki zmian w przeznaczeniu terenów zostały wyjaśnione w Studium, w sposób uniwersalny dla wszystkich głównych terenów na terenie miasta. W zakresie oznaczenia US to tereny usług sportu i rekreacji, na których, ustala się priorytet dla lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych oraz obiektów i urządzeń dla rekreacji i rehabilitacji ruchowej. Dopuszcza się lokalizowanie: funkcji uzupełniających związanych z podstawową funkcją terenu, w tym przede wszystkim usług z zakresu gastronomii, turystyki, kultury, rozrywki, edukacji, itp. Należy zauważyć, że oprócz głównych kierunków przeznaczenia poszczególnych terenów, Studium wskazuje także inne polityki przestrzenne związane z poszczególnymi terenami, które będą miały wpływ na strukturę funkcjonalną, uwzględnianą w planach miejscowych w zależności od lokalnych uwarunkowań terenów. Wg kierunków dotyczących rozwoju turystyki na obszarze miasta, obszar Polanki Redłowskiej położony jest w granicach nadmorskiej strefy

rozwoju turystyki. Jednym z określonych w Studium celów i kierunków polityki przestrzennej w zakresie turystyki, wskazany jest rozwój istniejącej i tworzenie nowej bazy dla innych grup turystów oraz rozwój atrakcji turystycznych (np. obiektów hotelowych i noclegowych, ścieżek rowerowych, zintegrowanego systemu sprzedaży i rezerwacji usług, itp.). Miasto winno opracować ofertę terenów turystycznych w ramach programu rozwoju turystyki, dla których zostaną stworzone właściwe regulacje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jako obszar koncentracji usług adresowanych do turystów wskazuje się m.in. rejon ścisłego śródmieścia wraz z pasem przyplażowym od granic portu do Polanki Redłowskiej oraz na wysokości Orłowa. Dla lokalizacji funkcji obsługi turystyki preferowany jest pas terenu o szerokości ok. 200 m od brzegu morskiego.

W świetle powyższych wyjaśnień, ustalony w projekcie planu teren usług turystyki, usługi sportu i rekreacji (31 UT,US – *aktualnie 31 US,ZP*) był zgodny z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. W uwadze błędnie odniesiono szczegółowość ustaleń oraz skali planu miejscowego do szczegółowości oraz skali Studium (w przypadku niniejszego projektu planu skala 1:2 000, w przypadku Studium skala 1:20 000).

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 31 na US,ZP – tym samym uwzględnił ww. uwagę w części dotyczącej usunięcia przeznaczenia terenu 31 na usługi turystyki UT.

3. **M. R.** – wniosek o usunięcie funkcji „UT” na terenie 31 UT,US, wskazując, że jej utrzymanie jest nieuzasadnione i sprzeczne z wolą mieszkańców wyrażoną podczas spotkań Prezydenta z mieszkańcami oraz podczas konsultacji społecznych w tej sprawie. Wolą mieszkańców Gdyni jest rezygnacja z zamiaru sprzedaży terenu pod hotel. Proponuje zastąpienie „UT,US” zapisem „US,ZP” gwarantującym ogólnodostępny, publiczny charakter Polanki Redłowskiej, którego teren o numerze 31 jest częścią.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 31 na US,ZP – tym samym uwzględnił ww. uwagę.

4. **J. Ż.** – wniosek o zapewnienie dostępności dla mieszkańców do terenów po basenie. Wskazano, że na terenie tym nie powinien być lokalizowany hotel ani podobna zabudowa.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 31 na US,ZP – tym samym uwzględnił ww. uwagę.

5. **K. W.** – wniosek o pozostawienie na terenie 31 UT,US tylko funkcji US.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 31 na US,ZP – tym samym uwzględnił ww. uwagę.

6. **I. P.** – brak zgody, żeby na Polance Redłowskiej stanął hotel. Wniosek o przestrzeń dla wszystkich mieszkańców.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 31 na US,ZP – tym samym uwzględnił ww. uwagę.

7. **K. Ż.** – wniosek o wykreślenie usług turystyki z terenu 31 UT,US – hotele i przeznaczenie go na projekt, z którego będą mogli korzystać wszyscy mieszkańcy.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 31 na US,ZP – tym samym uwzględnił ww. uwagę.

8. **J. W.** – wniosek o wykreślenie usług turystyki z planu zagospodarowania terenu 31 UT,US i przeznaczenie go na projekty dla mieszkańców miasta.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 31 na US,ZP – tym samym uwzględnił ww. uwagę.

9. **T. P.** – wniosek o wykreślenie z terenu 31 UT,US usług turystyki oraz przeznaczenie go na teren użyteczności publicznej np. park.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 31 na US,ZP – tym samym uwzględnił ww. uwagę.

10. **P. Z.** – wniosek, aby teren 31 UT,US nie był przeznaczony usługom turystycznym, a raczej żeby przeznaczyć go na przestrzeń rekreacyjną dostępną dla wszystkich mieszkańców.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 31 na US,ZP – tym samym uwzględnił ww. uwagę.

11. **A. K.** – uwaga: zapis UT powinien być usunięty z terenu 31 UT,US. Niezrozumiałe jest dlaczego dalej jest, skoro mieszkańcy mają do niego zdecydowanie negatywny stosunek, co udowodniły wysłuchania publiczne.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 31 na US,ZP – tym samym uwzględnił ww. uwagę.

12. **K. B.** – zarzut, że zabudowa terenu 31 UT,US hotelem czy innym obiektem zaburzy niepowtarzalny naturalny charakter tego miejsca w zurbanizowanym otoczeniu centralnych dzielnic miasta. Teren ten jest unikatowy w takiej właśnie bliskości miasta ze względu na swoje walory przyrodnicze, sąsiedztwo Rezerwatu, otoczenie lasów, pobliskich klifów, panoramę zatoki i brak zbędnych artefaktów współczesnej cywilizacji. Ewentualna zabudowa oznaczałaby odebranie tej wartości mieszkańcom w sposób nieodwracalny, a także odebranie możliwości takiego zagospodarowania terenu, które pozwoliłoby na zachowanie jego unikatowego charakteru. Zwiększenie ilości miejsc hotelowych w Gdyni ze względu na ich niedobór nie powinno odbywać się kosztem dobra mieszkańców i wbrew ich woli. W planie brak jest zapisów wniosków ze spotkań mieszkańców z p. Prezydentem. Należałoby również usunąć funkcję o symbolu UT, pozostawiając funkcję US jako wiodącą, zgodnie ze studium.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 oraz w uzupełnieniu:

Zakres planu określony jest w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zamieszczanie w nim innych ustaleń nie wynikających z ww. rozporządzenia jest niedopuszczalne i może skutkować stwierdzeniem ich nieważności przez organ nadzoru.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 31 na US,ZP – tym samym uwzględnił ww. uwagę w części dotyczącej usunięcia przeznaczenia terenu 31 na usługi turystyki UT.

13. **M. K. (1)** – zarzut, że teren 31 UT,US nie powinien być przeznaczony pod usługi turystyczne. Okolice Polanki Redłowskiej to miejsce dla wszystkich mieszkańców Gdyni i to powinniśmy pielęgnować. Hotel postawiony w tamtym miejscu skutecznie zniechęci mieszkańców do przebywania na tym terenie i będzie to kolejne martwe pole na mapie naszego miasta.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 31 na US,ZP – tym samym uwzględnił ww. uwagę.

14. **Stowarzyszenie „Bryza”:**

1) wniosek o zmianę przeznaczenia terenu 31 UT,US na „31 US,UA,ZP – teren publicznych usług sportu i rekreacji, usług kultury i oświaty, w tym muzea oraz teren zieleni urządzonej”. Sprzeciw wobec projektu planu w zakresie niewykorzystanego potencjału drzemiącego w ponad 30 ha kompleksie miejskich terenów, korzystnych do zagospodarowania w całości pod inwestycje celu publicznego w formie

„Morskiego Parku Komunalnego” z możliwością działań prywatnych operatorów na działkach należących do Gminy Miasta Gdynia.

Wniosek o wprowadzenie „Morskiego Parku Komunalnego” w zmniejszonym, określonym na dołączonym do uwagi rysunku, ok. 30 ha obszarze obejmującym tereny:
– 31 US,UA,ZP – teren publicznych usług sportu i rekreacji, usług kultury i oświaty, w tym muzea oraz teren zieleni urządzonej (po scaleniu z terenem 30 US – z wyłączeniem działki 2094),
– 36 ZL – lasy, zalesienia,
– 41 ZP – zieleń urządzona.
Wykreślenie zagwarantowanego przez poprzednią wersję Studium parku komunalnego, umożliwia obecnie możliwość zbycia nieruchomości przy ul. Ejsmonda 1. Zbycie przez Gminę Miasta Gdyni ww. nieruchomości byłoby wielką stratą nie tylko w wymiarze finansowym, ale również wizerunkowym.
W związku z tym, że w obecnej wersji projektu planu teren 31 UT,US o powierzchni 1,29 ha jest obecnie terenem należącym do Gminy Miasta Gdynia możliwe jest dookreślenie publicznego charakteru usług sportu oraz zieleni urządzonej, które określone zostały w art. 6 pkt 6 (w zakresie parków) oraz 9 c (w zakresie obiektów sportowych) ustawy o gospodarce nieruchomościami;

2) w terenie 31 UT,US parametry zabudowy winny nawiązywać do historycznego zagospodarowania kubaturowego (nie dotyczy kondygnacji podziemnych). Niezrozumiałe jest chociażby przyjęcie ustalonego w planie parametru wysokości budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 31 m n.p.m;

3) zarzut, że z ustaleń planu nie wynika np.:

a) jaki wpływ na finanse publiczne będzie mieć uchwalenie przedmiotowego projektu planu miejscowego,

b) nie wiadomo dlaczego przyjęto takie a nie inne wskaźniki urbanistyczne,

c) dlaczego w trakcie sporządzania procedury planistycznej niniejszego planu wykreślono równolegle ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r. treść gwarantującą realizację „Morskiego Parku Komunalnego” na obszarze opracowania projektu planu,

d) całość przedstawia nieczytelną politykę planistyczną poprzez brak wyznaczonych strategicznych celów jasno określających charakter tej nadmorskiej części miasta Gdyni.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Utworzenie „Morskiego Parku Komunalnego” nie jest obecnie wykluczone na terenach oznaczonych symbolami 30 US, 31 US,UT *(aktualnie 31 US,ZP)*, 36 ZL oraz 41 ZP – zależy jedynie od woli władających terenami. Pomimo wniosku o zmianę przeznaczenia terenu 31 UT,US – *usługi turystyki, usługi sportu (aktualnie 31 US,ZP)* niemal wszystkie wskazane w uwadze funkcje będą możliwe do realizacji na jego obszarze – bez zmiany jego przeznaczenia w projekcie planu. Proponowane w projekcie planu ustalenia umożliwiły realizację wnioskowanych publicznych usług sportu i rekreacji, gdzie wymóg realizacji basenu z niecką główną o powierzchni co najmniej 260 m^2 zapewniał niejako priorytet tej funkcji, a szeroki wachlarz usług turystyki pozwalał także na realizację usług kultury, w tym muzeów.

Ad 3 a. W ramach procedury planistycznej na potrzeby przedmiotowego planu miejscowego sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, zawierająca m.in. bilanse przewidywanych wydatków i dochodów gminy, jako skutków uchwalenia miejscowego planu w formie wymiernych danych możliwych do przeliczenia na szacunkowe kwoty. Dokument ten nie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu.

Ad 3 d. Zaprezentowana w przedmiotowym planie miejscowym polityka planistyczna wynika bezpośrednio z Kierunków zagospodarowania przestrzennego, które stanowią część Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r. Mają one charakter ustaleń wiążących przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ad 2, 3 b. Ograniczono ustalone w projekcie planu parametry zabudowy na terenie 31 UT,US *(aktualnie 31 US,ZP)*, w stosunku do ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy z 2001 r. na budowę hotelu, w zakresie intensywności wykorzystania terenu oraz wysokości zabudowy.

Komentarz: Prezydent rozpatrując uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz IV do publicznego wglądu zmienił przeznaczenie terenu 31 na US,ZP wprowadzając zakaz jego zabudowy.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 3 c. Wnioskowane usługi oświaty nie są możliwe do wprowadzenia, ponieważ nie wynikają z analizy zapotrzebowania na jednostki oświatowe.

Wyłączenie ze sprzedaży nieruchomości należących do Gminy Miasta Gdyni nie należy do zakresu ustaleń planu miejscowego.

Odnośnie części uwagi w zakresie usunięcia ze Studium uikzp Gdyni treści dotyczącej „Morskiego Parku Komunalnego" należy podkreślić, że Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Dla obszaru obejmującego rejon rezerwatu krajobrazowego „Kępa Redłowska" oraz Polankę Redłowską, kierunki polityki przestrzennej w Studium nie były zmieniane od 2008 r., za wyjątkiem edycji Studium z 2019 r., w którym z terenu Polanki Redłowskiej usunięto możliwość samodzielnej funkcji usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2. Jak zostało opisane w treści poprzednich edycji Studium uikzp Gdyni, „Morski Park Komunalny" stanowił ideę założenia planowanego w latach 70-tych XX w. Idea parku stanowiła pomysł urbanistów oraz autorów Studium uikzp miasta Gdyni z 1999 r., która nie została zrealizowana, ani poparta stosownym aktem prawnym. Z punktu widzenia polityki przestrzennej kluczowym elementem nie jest nazwa, lecz ustalona polityka przestrzenna przedmiotowego terenu. Powyższe uzasadniało usunięcie z treści Studium nazwy idei nieaktualnego założenia.

15. **A. S.** – uwaga:

1) rezerwat Kępa Redłowska to obszar chroniony, więc miasto powinno zadbać o to, by nie były tam zlokalizowane obiekty o funkcjach mieszkaniowych, hotelowych czy gastronomicznych (ochrona klimatu i zanieczyszczenie środowiska);
2) ogólnodostępne baseny i obiekt odnowy biologicznej powinny powstać na terenie Polanki Redłowskiej (41 ZP), skoro ma on służyć rekreacji i być ogólnodostępny;
3) pytania nie związane z ustaleniami planu oraz zakwestionowanie analizy dotyczącej liczby miejsc hotelowych.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Projekt planu dla terenu obejmującego rezerwat przyrody „Kępa Redłowska" przewiduje zakaz zabudowy za wyjątkiem niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2. Zgodnie z § 7 pkt 2 zarządzenia nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7 kwietnia 2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Kępa Redłowska" w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy „wykluczyć z lokalizacji zabudowy niezainwestowane tereny w sąsiedztwie rezerwatu (w dolinie Polanki Redłowskiej) (…) (w granicach działek ewidencyjnych nr: (…) 422/64, KM Gd 61, nr 88/6, KM Gd 62)" (obecnie działki nr 1829, 1850). Zgodnie z powyższym na terenie 41 ZP (działki nr 1829 i 1850) nie mogą powstać żadne obiekty, w tym basen czy obiekt odnowy biologicznej.

Ad 3. Nie dotyczy ustaleń planu.

16. **P. S.** – wniosek o zwiększenie wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zabudowy z 0,15 do 0,20 oraz dopuszczalnej liczby mieszkań w budynku wielorodzinnym z 6 do 12 mieszkań – na przykład przez oznaczenie terenu 06 MN1,MW1 jako MW2. Uzasadniają to względy ekonomiczne i funkcjonalne możliwe do osiągnięcia przy stosunkowo niewielkich zmianach w samej kubaturze planowanego budynku, przy jednoczesnym zachowaniu pozostałych parametrów lokalizacji budynku.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Przeznaczenie terenów w rejonie ul. Huzarskiej i ul. Ułańskiej zostało ustalone w projekcie planu zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Przeważa tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcję MW2 ustalono wyłącznie na terenach istniejącej zabudowy wielorodzinnej, natomiast budynek wielorodzinny, istniejący na działce nr 1754, jest adaptowany – w strefie zabudowy jednorodzinnej. Istniejąca w tym rejonie zabudowa wielorodzinna powstała w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, które nie musiały być uzgadniane z RDOŚ i nie uwzględniają uwarunkowań jakim jest otoczenie terenami leśnymi, w tym obszarem rezerwatu przyrody. Projekt planu ma na celu ograniczenie ekspansji nowej zabudowy wielorodzinnej. Działka nr 1781 położona jest na terenie sąsiadującym z lasem, obejmującym zaledwie 4 działki budowlane. Na dwóch z nich istnieją niewielkie budynki mieszkalne. Na działkach niezabudowanych w obrębie terenu 06 MN1,MW1 wskazane jest dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej jedynie w formie małych domów mieszkalnych. Zwiększenie dopuszczonej liczby mieszkań, intensywności i powierzchni zabudowy, a tym samym powielanie terenów zbyt intensywnie zagospodarowanych zabudową wielorodzinną byłoby niezgodne z zasadami ładu przestrzennego w tym rejonie. Ustalone w projekcie planu wskaźniki dla terenu 06 MN1,MW1 poprawiają możliwości inwestycyjne w stosunku do ustaleń planu obowiązującego dla działki nr 1781. Dalsze zwiększanie wskaźników i liczby mieszkań prowadziłoby do zbyt dużych dysproporcji w użytkowaniu terenu w granicach terenu o niewielkiej powierzchni.

17. **Pracownia Projektowa FRONT** – uwagi:

1) nieprecyzyjny zapis dotyczący nieprzekraczalnej linii zabudowy: „nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na płaszczyznę wyznaczoną przez linię zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji, chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej”. Z zapisu nie wynika, czy dotyczy on powierzchni wszystkich elewacji czy wyłącznie elewacji stykającej się z linią zabudowy;

2) nieprecyzyjny zapis w karcie terenu 33 UT:

4 b) nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych do obiektów objętych ochroną konserwatorską położonych w strefie A – domów mieszkalnych przy ul. Zacisznej 2 i 4 a. Proponowane formy zabudowy są sprzeczne ze sobą, a powyższe zdanie wskazuje, iż nowoprojektowana zabudowa powinna nawiązywać do parterowego budynku mieszkalnego ze skośnym dachem 40° jak i do budynku dwukondygnacyjnego z dachem płaskim. Zarzuca, że warunek z planu jest nie do spełnienia;

3) zapis zawarty w pkt 5 b) karty terenu 33 UT: *poziom terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu*, jest nieprecyzyjny i nie wskazuje, czy poziom naturalnego terenu jest w obrysie działki, czy dotyczy jakiegoś konkretnego miejsca;

4) nieprecyzyjny zapis dotyczący: pkt 5 c) rodzaj dachu:

- dach stromy, dwuspadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia wynoszącym 15° – 20° lub 35° – 45°,
- dopuszcza się lukarny, których suma powierzchni rzutu nie przekracza 10% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe.

Czy kąt nachylenia lukarn i facjat musi być taki sam, jak kąt nachylenia połaci dachowych? Punktu nie można spełnić ze względu na zapis: (…)nowa zabudowa powinna nawiązywać pod względem form architektonicznych do obiektów objętych ochroną konserwatorską położonych w strefie A – domów mieszkalnych przy ul. Zacisznej 2 i 4a – oznaczonych na rysunku planu.(…) Projekt nie może zakładać powtórzenia form dwóch kątów nachylenia płaci przy braku zapisu o możliwości wykonania dachu płaskiego występującego w budynku przy Zacisznej 2.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2 i 4. Doprecyzowano zapis dotyczący wymogu nawiązania pod względem form architektonicznych do obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Zapis zawarty w § 13 pkt 2 lit. c ma zastosowanie, kiedy mowa jest o nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zapis dotyczy wszystkich elewacji, zawierających balkony lub/i wykusze, które spełniają warunek podany w treści zapisu – w związku z czym doprecyzowywanie zapisu jest zbędne.

Ad 3. Ustalenie wskazuje, że chodzi o poziom naturalnego terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części – w związku z czym doprecyzowywanie zapisu jest zbędne.

18. **Towarzystwo Przyjaciół Orłowa** – uwagi:

1) usunąć zapis 65 KD-D 1/2 droga publiczna dojazdowa i pozostawić klasyfikację ul. Zacisznej jako ciąg pieszo-jezdny KD-X – jak jest w mpzp 1503 z 2007 r;

2) usunąć klasyfikację 1/2 (1 jezdnia i 2 pasy ruchu). Ulica Zaciszna jest integralną częścią i osią zespołu wiejsko-letniskowego Orłowo, wpisanego do rejestru zabytków. Podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej, musi mieć zachowany wiejski charakter. Nie może być poszerzana, tym bardziej do dwóch pasów ruchu. Wymogi konserwatorskie wykluczają klasyfikację ul. Zacisznej jako drogi dojazdowej KD-D 1/2 i należy ją zrewaloryzować jako ciąg pieszo-jezdny KD-X;

3) usunąć zapis o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6 m i pozostawić istniejącą szerokość nawierzchni 3 m, a w liniach rozgraniczających dostosować ją do obecnych uwarunkowań przestrzennych i istniejącej zabudowy. W projekcie planu zostały niewłaściwie wyrysowane linie rozgraniczające ul. Zacisznej na wysokości Domku Żeromskiego, ingerujące w zakres działki Towarzystwa Przyjaciół Orłowa (użytkowanie wieczyste);

4) zmienić przebieg linii rozgraniczających drogi 65 KD-D 1/2, uwzględniając usytuowanie budynków, w tym werand, murów oporowych, schodów, skarp i drzew, co wyklucza możliwość poszerzenia nawierzchni ciągu pieszo-jezdnego ponad szerokość 3 m;

5) wprowadzić zapis o konieczności wykonania – przed jakąkolwiek zmianą konstrukcji nawierzchni – niezależnej, interdyscyplinarnej ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu ul. Zacisznej, tj. uwzględniającej przekrój drogi i jej obecną strukturę, strukturę górotworu na którym przebiega (teren jest zagrożony ruchami masowymi), ocenę nośności nawierzchni, ocenę wpływu drgań komunikacyjnych na obiekty budowlane i konstrukcje inżynierskie;

6) wprowadzić zapis o konieczności wykonania niezależnej ekspertyzy technicznej stanu obiektów usytuowanych przy ul. Zacisznej i zabezpieczenia przed pogorszeniem ich stanu technicznego;

7) wprowadzić zapis o konieczności wykonania ekspertyzy hydrologiczno-geologicznej;

8) zapis projektu planu w § 10 ust. 1 pkt 2) lit. d) Budowa dróg dojazdowych: 65 KD-D1/2 (ul. Zaciszna) – zmienić kategorię ul. Zacisznej na KD-X ciąg pieszo-jezdny;

9) przeznaczenie terenu 24 UT,UZ – USŁUGI TURYSTYKI, USŁUGI ZDROWIA zmienić na UT i UZ – USŁUGI TURYSTYKI I USŁUGI ZDROWIA połączone funkcjonalnie w obiekcie;

10) należy zminimalizować wskaźniki parkingowe nowego obiektu na terenie 24 UT,UZ, z uwagi na wieloprzyczynowe zagrożenia dotyczące ul. Zacisznej. Praktycznie należy wykluczyć parkowanie na terenie obiektu działki, także z uwagi na wymagania konserwatorskie i zagrożenie bezpieczeństwa pieszych na ul. Zacisznej

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 4. Skorygowano przebieg linii rozgraniczających ul. Zacisznej, szczególnie w miejscu kolizji z zabudową historyczną przy ul. Orłowskiej 6.

Ad 10. Rozstrzygając uwagę Prezydent jej nie uwzględnił argumentując w następujący sposób: *Projekt planu ustala minimalne i maksymalne wskaźniki parkingowe. Ostatecznie zrealizowana liczba miejsc postojowych zostanie określona na etapie pozwolenia na budowę.*

Ostatecznie uwaga została uwzględniona w projekcie planu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 3, 8. Ulica Zaciszna stanowi drogę publiczną zaliczoną do kategorii dróg gminnych, z pasem drogowym wydzielonym geodezyjnie. Projekt planu przewiduje nieznaczną, w stosunku do obecnie obowiązującego planu, korektę przebiegu jej linii rozgraniczających z uwzględnieniem bezpieczeństwa ruchu drogowego, w celu dostosowania do obowiązujących przepisów (w tym techniczno-budowlanych, przeciwpożarowych).

Przeznaczenie w planie ul. Zacisznej pod drogę dojazdową nie wyklucza prowadzenia ruchu pieszego w jej liniach rozgraniczających.

Ze względu na to, że nie ma możliwości realizacji innego dojazdu do terenów na zakończeniu ul. Zacisznej, ani nie można tego zrobić ul. Orłowską, utrzymanie ruchu dwukierunkowego jest niezbędne.

Przebudowa ul. Zacisznej i nadanie jej klasy drogi dojazdowej warunkuje możliwość realizacji nowego zagospodarowania w rejonie dawnego sanatorium „Zdrowie", gdzie wymagany jest dojazd pożarowy. Wyznaczone w projekcie planu linie rozgraniczające ul. Zacisznej uwzględniają w większości granice działek i jednocześnie honorują układ historycznej zabudowy.

Forma realizacji drogi i sposobu jej urządzenia w liniach rozgraniczających oraz organizacji ruchu nie należy do ustaleń planu miejscowego. Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę projekt obrazujący docelowe elementy urządzenia drogi będzie podlegał uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków – ze względu na położenie ul. Zacisznej w strefie ochrony konserwatorskiej. Wówczas będzie możliwa ocena i ewentualna korekta zaproponowanych rozwiązań z punktu widzenia uwarunkowań konserwatorskich.

Ad 2. Ustalenie w planie parametrów układu komunikacyjnego wynikało z § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Skoro szerokość istniejących działek drogowych (co prawda na niewielkim odcinku ul. Zacisznej) pozwala na realizację dwóch pasów ruchu, to wprowadzenie klasyfikacji 1/2 jest uzasadnione.

Ad 5, 6, 7. Uwagi nie dotyczą ustaleń planu. Przepisy prawa (Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. w art. 34 ust. 3 pkt 4) wskazują konieczność przeprowadzenia niezbędnych badań geologiczno-inżynierskich na etapie sporządzania projektu budowlanego.

Ad 9. Niezasadne jest ustalenie wymogu łącznej realizacji obu dopuszczonych funkcji.

Ustalone przeznaczenie terenu 24 UT,UZ pod usługi turystyki, usługi zdrowia pozwala na realizację jednej z tych funkcji lub obu jednocześnie.

19. **P. P.** – uwagi:

1) dopuszczenie na terenie 46 ZP inwestycji sezonowej zdecydowanie obniża jakość wykonania inwestycji, tymczasowość to zazwyczaj niska jakość i prowizorka. Całoroczne przedsięwzięcie pozwala inwestorowi stworzyć miejsce wysokiej rangi, dopasowane do Orłowa Nadmorskiego, dopracowane estetycznie oraz najwyższej jakości. Wysoka skala pozwoli na zwrot poniesionych kosztów;

2) zbyt mała intensywność zabudowy na terenie 46 ZP, nie pozwoli prowadzić działalności, która sfinansuje wysoki koszt inwestycji. Dopuszczona wysokość zabudowy do 4,5 m daje możliwość umieszczenia drugiej kondygnacji, co może korzystnie wpłynąć na ograniczenie powierzchni zabudowy do 50 m^2;

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Dopuszczono możliwość realizacji zabudowy o charakterze stałym na terenie 46 ZP, co wpłynęłoby pozytywnie na jakość zagospodarowania terenu na zakończeniu ul. Orłowskiej. Uwzględnienie uwagi uzależniono od uzyskania niezbędnych uzgodnień.

Wprowadzono korektę w projekcie planu polegającą na dopuszczeniu na terenie 46 ZP zabudowy o charakterze stałym – całorocznym, a nie tymczasowym jak dotychczas. Projekt planu został przedłożony do uzgodnienia Dyrektorowi Urzędu Morskiego w Gdyni.

Ad 2. Przeanalizowano możliwość bardziej racjonalnego wykorzystania terenu (w zakresie dopuszczonej powierzchni zabudowy) z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z położenia terenu. Ostatecznie ustalono powierzchnię zabudowy na poziomie „do 100 m^2".

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni w dniu 17.12.2020 r. wydał postanowienie odmawiające uzgodnienia planu zwierającego zmianę dotyczącą dopuszczenia na terenie 46 ZP zabudowy o charakterze stałym.

Ad 2. Ze względu na ochronę krajobrazu dopuszczenie realizacji obiektu dwukondygnacyjnego jest niewskazane.

20. **G. G., J. L., M. K. (2)** reprezentowani przez adwokata **P. R.** – uwagi:

1) projekt planu narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Dla obszaru objętego kartą terenu 17 MW2 Studium przewiduje „kierunek rozwoju opierający się na zabudowie jednorodzinnej i małych domów o charakterze mieszkalnym". Wniosek o przywrócenie dla tego terenu zapisu dotyczącego zabudowy jednorodzinnej i jednoczesne wykluczenie zapisu umożliwiającego zabudowę wielorodzinną;

2) projekt planu jest sprzeczny z „zasadami ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażonymi w art. 15 ust. 2 ust. 3 i 3a" upzp. Wejście w życie planu pogorszy warunki życia mieszkańców i „będzie stało w sprzeczności z istniejącym zagospodarowaniem struktury własności, gdyż w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 17 MW2 występuje zabudowa jednorodzinna szeregowa, a nie wielorodzinna". W projekcie planu nie zostały uwzględnione interesy mieszkańców sąsiadujących z ww. terenem, których dotychczasowe uwagi nie zostały uwzględnione. Parametry ustalone w projekcie planu dla terenu 17 MW2 są korzystniejsze niż w poprzednio wyłożonym projekcie planu;

3) projekt planu uwzględnia decyzję o warunkach zabudowy nr RAAII.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r., wobec której toczy się postępowanie o stwierdzenie nieważności przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Gdańsku;

4) projekt planu nie uwzględnia obszaru oddziaływania planowanej zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie działki. Teren 17 MW2 „planowany był pod zabudowę jednorodzinną lub małe domy mieszkalne – zgodnie ze Studium i decyzjami o warunkach zabudowy z lat 2007 i 2008", a dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej „powoduje zwiększenie obszaru oddziaływania w stopniu o wiele większym niż to pierwotnie zakładano". Zgodnie z obecnym orzecznictwem zarówno przepisy z grupy warunków technicznych, jak i przepisy prawa cywilnego winny być brane pod uwagę podczas ustalania obszaru oddziaływania obiektu jako przepisy odrębne;

5) zarzut do ustalonej w projekcie planu odległości wynoszącej 8 m od linii rozgraniczającej drogi 60 KD-D 1/2 – niejasne kwestie przebiegu tej linii oraz docelowej lokalizacji i wielkości chodnika od strony działki Inwestora. Wniosek o przywrócenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 10 m od krawędzi drogi;

6) zarzut do możliwości realizacji „zawrotki" na zakończeniu ul. Kopernika (15x15). Z uwagi istniejące skarpy o wysokości przekraczającej 2,5 m, schody prowadzące do części terenu zlokalizowanego poniżej i powyżej ul. Kopernika i istniejącą zabudowę nie jest ona możliwa do realizacji. Końcowa część drogi w tym miejscu może utworzyć plac o wymiarach max. 9 x 9 m. Zarzut niezgodności z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2016 poz. 124), które przewiduje minimalną szerokość dla drogi publicznej dojazdowej 10 m. Dopuszczenie możliwości obsługi komunikacyjnej projektowanej strefy 17 MW2 od strony drogi publicznej skutkować będzie dodatkową ilością samochodów dojeżdżających do miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie zabudowy wielorodzinnej. Pogorszy to sytuację komunikacyjną na wskazanej ulicy, która ze względu na jej parametry w chwili obecnej jest już „zablokowana" i trudno dostępna dla pojazdów uprzywilejowanych tj. samochodów straży pożarnej, karetek pogotowia i samochodów Policji oraz pojazdów specjalnych tj. realizujących wywóz śmieci.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 5. Linia zabudowy w projekcie planu jest taka sama jak ustalona w decyzji o warunkach zabudowy. Odległość 10 m od krawędzi jezdni odpowiada odległości 8 m od linii rozgraniczającej poprowadzonej wzdłuż granicy działki ustalonej w projekcie planu. Uzależnienie odległości od linii rozgraniczającej

pokrywającej się z granicą działki jest określeniem bardziej precyzyjnymi i jednoznacznym, gdyż położenie elementów urządzenia drogi – w tym wypadku krawędzi jezdni, może ulec zmianie w wyniku jej remontu czy modernizacji.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Zgodnie z art. 9 ust. 4 upzp ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 października 2019 r. (sygn. akt. II OSK 2525/18, Legalis) wskazał, że „studium to akt określający kierunki polityki przestrzennej gminy, których doprecyzowanie powinno nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium w świetle art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, co oznacza, że regulacje planu nie mogą prowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć". Teren objęty w projekcie planu kartą 17 MW2 zlokalizowany jest w obrębie obszaru, dla którego w Studium wskazane zostały kierunki zmian w przeznaczeniu terenu jako: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych (M1). Zgodnie ze Studium „kierunki zmian struktury funkcjonalnej i zasięg wydzielonych obszarów należy traktować orientacyjnie. Stanowią one wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i należy je w planach miejscowych uszczegółowić." Ponadto w Studium wskazane zostało, że „na obszarach M1, M2 i M3 ustala się priorytet dla funkcji mieszkaniowej, niezbędnych inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz usług podstawowych, według standardów określonych w rozdziale XIII. W strukturze zabudowy mieszkaniowej na obszarach M1 ustala się przeważający udział domów jednorodzinnych i kilkurodzinnych – tzw. małych domów mieszkalnych*"*.

Mając powyższe na uwadze ustalenia projektu planu nie naruszają Studium.

Parametry ustalone w projekcie planu dla zabudowy wielorodzinnej na terenie 17 MW2 łagodzą dysonans przestrzenny jaki mógł wywołać kontrast wielkogabarytowej zabudowy wielorodzinnej istniejącej na terenie 23 MW2 z okoliczną zabudową jednorodzinną. Ustalenie zabudowy na terenie 17 o określonych w projekcie planu parametrach kształtuje stopniowanie gabarytów zabudowy. Cały istniejący układ przestrzenny został dokładnie przeanalizowany. W przedmiotowym rejonie przeważa zabudowa jednorodzinna w różnych formach – wolnostojąca, bliźniacza oraz szeregowa (której występuje tutaj zdecydowana większość). Należy zaznaczyć, że forma istniejącej zabudowy szeregowej to długie, wysokie (min. 3 kondygnacje) i masywne segmenty, które swoją bryłą niejednokrotnie przypominają niemalże kameralną zabudowę wielorodzinną. Ustalenia projektu planu dla niezainwestowanych terenów, stanowiących uzupełnienie tkanki miejskiej, zostały zaprojektowane zgodnie ze sztuką urbanistyczną, wprowadzając tym samym harmonię i ład w miejscu newralgicznym.

Ad 2 i 3. W przywołanym w uwadze przepisie określony został zakres planu miejscowego, a nie wskazane zasady. Zgodnie z ww. przepisem w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady ochrony, środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu. W projekcie planu zasady te zostały określone w paragrafie 4. W sąsiedztwie obszaru objętego kartą terenu 17 MW2 zlokalizowana jest zarówno zabudowa jednorodzinna szeregowa, jak i wielorodzinna (karta 23 MW2). Parametry i wskaźniki zabudowy w projekcie planu ustalone zostały z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i wymagań ładu przestrzennego.

Wnoszący uwagę kwestionują ustalenia projektu planu, które nie odnoszą się do ich nieruchomości. Projekt planu nie ogranicza uprawnień wnoszących uwagę wynikających z treści prawa własności, nie uszczupla ich praw ani nie nakłada dodatkowych obowiązków. Wnoszący uwagę zamieszkują nieruchomości położone poza obszarem planu – w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Projekt planu nie wpływa na ich dotychczasową funkcję (trzykondygnacyjne budynki mieszkaniowe jednorodzinne w zabudowie szeregowej) i nie wprowadza ograniczeń w zabudowie, które wpływałyby na ograniczenie jej wykonywania. Wskazane przez wnoszących uwagę „pogorszenie warunków życia mieszkańców" oparte jest na ich przewidywaniach i przypuszczeniach w związku z możliwością realizacji zabudowy wielorodzinnej na sąsiednich działkach. Realizacja zabudowy na terenie 17 MW2 będzie uwarunkowana spełnieniem wymagań przewidzianych w przepisach prawa, a przyszłe możliwe oddziaływania inwestycji realizowanych na tym terenie będą rozpatrywane w toku postępowań z zakresu prawa budowlanego, które stanowią właściwe forum do analizy wpływu projektowanych inwestycji na interesy osób trzecich i takiego ukształtowania warunków ich realizacji, ażeby interesy te nie ucierpiały ponad dopuszczalną miarę.

Projekt planu uzyskał wymagane przepisami uzgodnienia i opinie oraz uwzględnione zostały w nim wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w rozumieniu upzp, a także pozostałe elementy wskazane w art. 1 ust. 2 ustawy. Ustalenia projektu planu uwzględniają decyzję o warunkach nr RAAII.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r.

Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej na terenie 17 MW2 wynika z istniejących okoliczności, uwarunkowań istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, tworzących przemyślaną koncepcję urbanistyczną tej części miasta.

Ad 4. Zarzut ten nie dotyczy ustaleń projektu planu. Wskazywany przez wnoszących uwagę obszar oddziaływania obiektu ustalany jest w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę, a nie w toku sporządzania projektu planu miejscowego.

Ad 6. Przywołane w uwadze rozporządzenie zostało zmienione rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1643), które uchyliło § 7 określający szerokość dróg w liniach rozgraniczających. Zgodnie z § 6 wówczas obowiązującego rozporządzenia:

1. *Szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, przy uwzględnieniu potrzeby ochrony użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem.*

2. *Szerokość pasa drogowego powinna stanowić sumę szerokości elementów drogi, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz ewentualnie infrastruktury, o której mowa w § 140, i terenu stanowiącego rezerwę na cele jej rozbudowy.*

Przedmiotowy odcinek ul. M. Kopernika jest drogą istniejącą, wydzieloną geodezyjnie i urządzoną – w obecnych liniach rozgraniczających mieszczą się wszystkie elementy (jezdnia, chodniki, uzbrojenie).

Do przedstawionej przez inwestora „Koncepcji obsługi transportowej i analizy wpływu na sąsiadujący układ uliczny projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z halą garażową przy ul. Kopernika w Gdyni" Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni nie wniósł uwag. Inwestycja wpłynie nieznacznie na warunki ruchu kołowego panujące na analizowanych skrzyżowaniach, a jednocześnie przewiduje się znaczne zwiększenie ruchu pieszego. Nie ma konieczności poszerzenia odcinka ul. M. Kopernika w rejonie terenu 17 MW2. Inwestor zostanie zobowiązany do poprawy bezpieczeństwa ruchu pieszych.

Wymiary, ustalonego w projekcie planu, placu do zawracania na zakończeniu ul. M. Kopernika uwzględniają nie tylko powierzchnię samego placu manewrowego, ale także rezerwę terenu na ewentualne umocnienia związane z ukształtowaniem terenu.

21. **B. S.** – uwagi:

1) cały teren objęty planem uznać jako dziedzictwo Krajobrazowe i Społeczne Miasta Ogrodu Gdynia (Ustawa z 24.lV.2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony Krajobrazu i Le Corbusier Karta Ateńska);

2) nie dopuszczać żadnej ingerencji inwestycji pt. tereny urządzeń komunikacji samochodowej i obiektów handlowych o pow. 2000 m^2. Dalsze przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie mają żadnego uzasadnienia, uciążliwość gromadzenia niebezpiecznych odpadów, zagrożenie wody, której zasoby starczą Polsce tylko na 18 lat, efekt cieplarniany, zatrważające likwidowanie siedlisk ptaków objętych ochroną całkowitą, zważywszy, że brak aktualnych wyników z wpływu planowanego zagospodarowania na stan aerosanitarny i jakość jej wód oraz jej ilość;

3) wszystkie drzewa zieleni istniejącej do zachowania jako ZN – zieleń chroniona i ZE – zieleń ekologiczno-krajobrazowa. Aktualizować strefy ochrony krajobrazu wszystkich obszarów, nie tylko wpisanych do rejestru zabytków czy europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000;

4) wykluczyć w planie budowanie hoteli, parkingów, lotnisk;

5) dopuścić leśne chatki w wersji premium (patrz załącznik 2 model skandynawski);

6) Lex Deweloper i Lex Szyszko wyeliminować z tego planu w tym rejonie;

7) dopuścić budowę kąpieliska deklarowanego mieszkańcom o wymiarach olimpijskich;

8) prognoza oddziaływania na środowisko oraz opinia RDOŚ z 25.05.2012 r. (8 lat) syg. Gd-P N II 411.6.5 2012 do aktualizacji, ponieważ nijak mają się do zachodzących obecnie zjawisk przyrodniczych, klimatu i zagrożenia terenów ujęć wód, które należy traktować poważnie na równi z terenem zamkniętym;

9) Wojskowych ukarać za ścieki;

10) wody powierzchniowe i podziemne pod szczególną ochroną i nadzorem obszaru znajdującego się w bezpośrednim zlewisku Morza Bałtyckiego;

11) Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Gdańsku powinien uaktualnić stan biologiczny rzeki Kaczej;

12) zbiorowiska leśne winne być zachowane z zakazem zabudowy w otulinie, pomimo że są poza granicami rezerwatu „Kępa Redłowska”;

13) Prognoza oddziaływania na środowisko to dokument podpięty do dwóch odmiennych MPZP.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 6, 9, 11. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu.

Ad 2, 10. W stosunku do poprzednio wyłożonego projektu planu nie dokonano zmian wymagających dalszego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Powierzchnia terenów, oznaczonych jako użytki ewidencyjne *Ls,* nie została zmniejszona. Wprowadzone w projekcie planu zalesienia stanowią rekompensatę straty w ewidencyjnej powierzchni terenów wylesianych i przyczynią się do powiększenia terenów leśnych. Niewielki stopień oddziaływania realizacji ustaleń planu na naturalne komponenty środowiska oraz jakość jego zasobów nie wymaga formułowania rozwiązań alternatywnych ani określenia innych metod kompensacji.

Wody powierzchniowe poza granicami planu, a także wody podziemne oraz grunty na terenie planu są zabezpieczone przed skażeniem ściekami poprzez przyjęte rozwiązania infrastruktury technicznej. Wody opadowe i roztopowe, przed wprowadzeniem do odbiornika – Zatoki Gdańskiej są podczyszczane w urządzeniach stanowiących element systemu miejskiej kanalizacji deszczowej. Ustalenia projektu zmierzają do ograniczenia intensywności spływu powierzchniowego z terenów zabudowanych.

Ad 3, 12. Projekt planu zakłada pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu terenów obejmujących zieleń chronioną oraz w większości tereny obejmujące lasy, zieleń urządzoną i ekologiczno-krajobrazową. Zapewni to zachowanie kluczowych składników przyrody i przyczyni się w maksymalnie możliwym stopniu do utrzymania strefy buforowej między rezerwatem przyrody Kępa Redłowska a terenami zabudowanymi. Dodatkowo spora część nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę zawiera tereny wyłączone z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni, co też przyczyni się do odsunięcia zabudowy od granicy rezerwatu i terenów leśnych.

W ramach ustaleń do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z § 7 pkt 2 zarządzenia nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7 kwietnia 2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” należy „wykluczyć z lokalizacji zabudowy niezainwestowane tereny w sąsiedztwie rezerwatu (w dolinie Polanki Redłowskiej oraz po wschodniej stronie ulic Kopernika i Powstania Wielkopolskiego)”. Zapisy projektu planu surowo przestrzegają ww. restrykcji.

Ad 4. Rodzaj i parametry zabudowy dopuszczonej ustaleniami na obszarze planu są wynikiem m.in. analiz przyrodniczych, a co za tym idzie nie wpływają degradująco na stan i zasoby środowiska naturalnego. Dodatkowo projekt planu w § 3 ustala dla obszaru objętego planem zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ad 5. Na obszarze objętym planem – zarówno na terenie rezerwatu „Kępa Redłowska” – ZN (terenu zieleni chronionej), jak i pozostałych terenach leśnych (ZL) obowiązuje zakaz zabudowy – nie ma możliwości stawiania budynków.

Ad 7. W związku z przeznaczeniem terenu 31 na cele sportowe i rekreacyjne oraz urządzonej zieleni publicznej, realizacja zabudowy na tym terenie (w tym basenu) nie jest zasadna.

Ad 8, 13. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko jest sporządzana dla kolejnych jego wersji, na podstawie uzgodnień z właściwymi organami, wskazanymi w ustawie z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Aktualizacji podlegają zarówno informacje o uwarunkowaniach (np. wynikające z obowiązujących w tym czasie dokumentów) jak i oceniane ustalenia planu oraz charakterystyka ich wpływu na środowisko. Rysunek prognozy jest sporządzany na podstawie bieżącego rysunku projektu planu. Przy cechach ocenianego projektu planu miejscowego – tj. absolutnej dominacji terenów nie przekształconych, zalesionych (w tym chronionych) – uwarunkowania przyrodnicze zagospodarowania przestrzennego istotnie się nie zmieniły, przebieg zjawisk przyrodniczych pozostał w dotychczasowej postaci, zwłaszcza zjawisk klimatycznych, a w szczególności mikroklimatycznych. Nie zmieniły się także warunki zachowania, zasilania, ochrony i eksploatacji wód podziemnych.

22. **I. J. (1), I. J. (2) –** podtrzymanie konieczności przyjęcia kategorii terenu MW2 dla ich nieruchomości, tj. działki nr 1754 obręb Redłowo_0025. Podtrzymanie wszystkich zgłoszonych wniosków pismem z dnia 01.02.2019 r.

1) projekt w zakresie przeznaczenia terenu dotyczącego działki nr 1754 przyjmuje kategorię terenu MN1. Przyjęcie takiej kategorii nie znajduje żadnego uzasadnienia, zważywszy na następujące okoliczności:

   a) dla sąsiednich terenów przyjęto inne kategorie, umożliwiające intensywniejszą zabudowę oraz większe możliwości inwestycyjne, tj. dla nieruchomości objętych kartą terenu nr 14 i 15 przyjęto kategorię MN3 – zabudowa jednorodzinna, która dopuszcza wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej; dla nieruchomości objętych kartą terenu nr 10 przyjęto kategorię MW2 – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza; dla nieruchomości objętych kartą terenu nr 22 przyjęto kategorię MW2,U – zabudowa wielorodzinna niska oraz usługowa,

   b) w najbliższej okolicy powstała lub powstaje już zabudowa wielorodzinna i dotyczy to lokalizacji w takim samym stopniu zbliżonych lub nawet bliższych niż ich nieruchomość do terenów zakwalifikowanych przez organ jako tereny zielone – lasy i zalesienia (kategoria ZL). Dotyczy to przede wszystkim inwestycji „Redłowskie Wzgórze" przy ul. Saperskiej 10 oraz „Villa Ułańska" przy ul. Ułańskiej 7.

   Wniosek o przyjęcie kategorii terenu MW2 analogicznie jak to zrobiono w przypadku terenów objętych kartami nr 20 i 22. Wniosek ten jest tym bardziej uzasadniony z uwagi na fakt, iż ewentualne powstanie nowej zabudowy mogłoby dotyczyć wyłącznie części ich nieruchomości, na zachód od budynku przy ul. Huzarskiej 3 w stronę terenu nr 22, gdzie w projekcie przyjęto kategorię MW2,U. Utrzymanie w mocy, nieuzasadnionej, kategorii terenu MN1 stanowiłoby poważne ograniczenie prawa własności, skutkującego obniżeniem wartości nieruchomości. Fakt ten uprawniałby do odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości;

2) niemal cała działka została objęta strefą wyłączoną od zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni. Stworzenie ww. strefy uniemożliwia jakąkolwiek zabudowę. Brak akceptacji wyłączenia od zabudowy części działki nr 1754. Utrzymanie proponowanego rozwiązania skutkowałoby objęciem zakazem zabudowy ponad 75% powierzchni nieruchomości, co mając na względzie istniejący już budynek przy ul. Huzarskiej 3, wyklucza jakakolwiek nową zabudowę na pozostałych 20-25% nieruchomości gruntowej.

   Uchwalenie planu, który w swojej treści dotyczącej działki nr 1754 wyłącza możliwość jej zabudowy, w sposób oczywisty skutkować będzie znacznym obniżeniem wartości nieruchomości, co uprawniać będzie do dochodzenia odszkodowania;

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2. W wyniku uwzględnienia uwag zawartych w piśmie z dnia 01.02.2019 r. złożonych do wykładanego poprzednio projektu planu, zasięg strefy wyłączonej z zabudowy został znacznie zmniejszony. W porównaniu z jej zakresem wynikającym z projektu planu poprzednio wykładanego do publicznego wglądu, obecnie jest ona ustalona tak, aby na działce nr 1754 umożliwić zabudowę jednorodzinną.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Przeznaczenie terenów w rejonie ul. Huzarskiej i ul. Ułańskiej zostało w projekcie planu ustalone zgodnie istniejącym zagospodarowaniem. Przeważa tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcję

MW2 ustalono wyłącznie na terenach istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Natomiast budynek wielorodzinny, istniejący na działce nr 1754, jest adaptowany – w strefie zabudowy jednorodzinnej. Istniejąca w tym rejonie zabudowa wielorodzinna powstała w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, które nie musiały być uzgadniane z RDOŚ i nie uwzględniają uwarunkowań jakim jest otoczenie przez tereny leśne, w tym obszar rezerwatu przyrody. Projekt planu ma na celu ograniczenie ekspansji nowej zabudowy wielorodzinnej. Zgodnie z zarządzeniem nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7.04.2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" - § 7 pkt 3 nakazuje w mpzp: „utrzymać dotychczasowe przeznaczenie oraz przyjąć intensywność zabudowy na poziomie wynikającym z charakteru zabudowy istniejącej na wszystkich terenach budowlanych w sąsiedztwie rezerwatu po wschodniej stronie ulic: Kopernika, Powstania Wielkopolskiego i Huzarskiej oraz innych terenach budowlanych otoczonych lasem".

Ad 2. Obecny zasięg strefy wyłączonej z zabudowy do zagospodarowania zielenią jest niewielki i nie ogranicza możliwości zagospodarowania działki.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu po raz czwarty, tj. w dniach od 4 października 2021 r. do 26 października 2021 r. zostało wniesionych 478 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 09.11.2021 r.) oraz 1 uwaga po terminie (15.11.2021 r.) Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 4677/22/VIII/M z dnia 18.01.2022 r., rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu – 184 uwzględnił w całości, 280 uwzględnił w części, 10 nie uwzględnił. Pięć pism nie zawierało treści kwestionującej ustalenia projektu planu.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" wraz z otoczeniem, które wniosły następujące osoby:

1. Rada Dzielnicy Redłowo – data wpływu 09.11.2021 r.
2. P. O. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
3. Stowarzyszenie Bryza – data wpływu 7.11.2021 r. oraz 09.11.2021 r.
4. M. W. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
5. Klub Radnych Prawa i Sprawiedliwości w Radzie Miasta Gdyni – data wpływu 09.11.2021 r.
6. Stowarzyszenie Ruch Miejski Wspólna Gdynia – data wpływu 09.11.2021 r.
7. M. S. (1) – data wpływu 22.10.2021 r.
8. B. A. – data wpływu 22.10.2021 r.
9. M. D. (1) – data wpływu 25.10.2021 r.
10. D. O. – data wpływu 27.10.2021 r. oraz 09.11.2021 r.
11. J. P. (1) – data wpływu 27.10.2021 r.
12. M. P. (1) – data wpływu 27.10.2021 r.
13. P. S. – data wpływu 28.10.2021 r.
14. M. Ch. (1) – data wpływu 04.11.2021 r.
15. W. K. (1) – data wpływu 06.11.2021 r.
16. K. L. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
17. M. R. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
18. P. O. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
19. K. G. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
20. K. B. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
21. M. R. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.

22. W. C. – data wpływu 09.11.2021 r.
23. J. Ch. – data wpływu 09.11.2021 r.
24. N. P. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
25. L. S. – data wpływu 09.11.2021 r.
26. I. S. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
27. C. D. – data wpływu 09.11.2021 r.
28. B. B. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
29. D. S. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
30. K. D. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
31. J. N. – data wpływu 09.11.2021 r.
32. J. B. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
33. J. K. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
34. R. B. – data wpływu 09.11.2021 r.
35. H. B. – data wpływu 09.11.2021 r.
36. B. W. – data wpływu 09.11.2021 r.
37. T. A. – data wpływu 09.11.2021 r.
38. T. P. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
39. B. P. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
40. P. P. – data wpływu 09.11.2021 r.
41. N. N. – data wpływu 09.11.2021 r.
42. J. B. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
43. B. P. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
44. M. K. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
45. E. R. – data wpływu 09.11.2021 r.
46. S. G. – data wpływu 09.11.2021 r.
47. D. M. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
48. E. O. – data wpływu 09.11.2021 r.
49. B. O. – data wpływu 09.11.2021 r.
50. M. L. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
51. M. R. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
52. P. D. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
53. J. D. – data wpływu 09.11.2021 r.
54. K. D. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
55. K. S. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
56. W. P. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
57. A. M. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
58. W. K. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
59. H. G. – data wpływu 09.11.2021 r.
60. K. J. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.

61. D. G. – data wpływu 09.11.2021 r.
62. E. K. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
63. K. D. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
64. Z. D. – data wpływu 09.11.2021 r.
65. E. Ś. – data wpływu 09.11.2021 r.
66. M. S. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
67. E. K. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
68. E. L. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
69. K. K. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
70. M. I. – data wpływu 09.11.2021 r.
71. G. D. – data wpływu 09.11.2021 r.
72. E. D. – data wpływu 09.11.2021 r.
73. T. K. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
74. C. J. – data wpływu 09.11.2021 r.
75. W. K. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
76. E. S. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
77. D. S. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
78. J. L. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
79. A. S. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
80. K. A. – data wpływu 09.11.2021 r.
81. M. N. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
82. B. B. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
83. M. H. – data wpływu 09.11.2021 r.
84. K. G. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
85. B. B. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
86. K. B. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
87. M. Z. – data wpływu 09.11.2021 r.
88. B. B. (4) – data wpływu 09.11.2021 r.
89. B. H. – data wpływu 09.11.2021 r.
90. B. M. – data wpływu 09.11.2021 r.
91. W. B. – data wpływu 09.11.2021 r.
92. K. Ż. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
93. A. R. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
94. Z. M. – data wpływu 09.11.2021 r.
95. K. Z. – data wpływu 09.11.2021 r.
96. S. J. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
97. G. B. – data wpływu 09.11.2021 r.
98. M. B. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
99. A. Ł. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.

100. S. S. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
101. M. O. – data wpływu 09.11.2021 r.
102. J. K. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
103. M. K. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
104. Z. N. – data wpływu 09.11.2021 r.
105. G. O. – data wpływu 09.11.2021 r.
106. E. B. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
107. Z. K. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
108. W. P. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
109. I. S. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
110. K. L. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
111. P. D. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
112. R. D. – data wpływu 09.11.2021 r.
113. S. F. – data wpływu 09.11.2021 r.
114. E. L. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
115. A. S. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
116. C. A. – data wpływu 09.11.2021 r.
117. K. P. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
118. K. S. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
119. M. B. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
120. Ł. K. – data wpływu 09.11.2021 r.
121. Z. B. – data wpływu 09.11.2021 r.
122. M. A. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
123. M. P. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
124. J. C. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
125. U. I. – data wpływu 09.11.2021 r.
126. A. M. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
127. B. K. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
128. A. I. – data wpływu 09.11.2021 r.
129. A. K. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
130. K. K. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
131. E. A. – data wpływu 09.11.2021 r.
132. P. Z. – data wpływu 09.11.2021 r.
133. T. R. – data wpływu 09.11.2021 r.
134. M. B. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
135. J. B. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
136. E. L. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
137. K. G. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
138. J. Ż. – data wpływu 09.11.2021 r.

139. Z. K. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
140. A. S. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
141. K. T. – data wpływu 09.11.2021 r.
142. E. K. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
143. I. P. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
144. S. S. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
145. J. B. (4) – data wpływu 09.11.2021 r.
146. W. G. – data wpływu 09.11.2021 r.
147. I. T. – data wpływu 09.11.2021 r.
148. B. S. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
149. D. Z. – data wpływu 09.11.2021 r.
150. K. J. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
151. A. R. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
152. M. K. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
153. K. G. (4) – data wpływu 09.11.2021 r.
154. K. Ż. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
155. R. O. – data wpływu 09.11.2021 r.
156. N. P. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
157. B. D. – data wpływu 09.11.2021 r.
158. P. W. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
159. M. R. (4) – data wpływu 09.11.2021 r.
160. K. W. – data wpływu 09.11.2021 r.
161. J. H. – data wpływu 09.11.2021 r.
162. T. P. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
163. N. C. – data wpływu 09.11.2021 r.
164. M. C. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
165. S. (nazwisko nieczytelne) – data wpływu 09.11.2021 r.
166. A. K. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
167. F. K. – data wpływu 09.11.2021 r.
168. J. K. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
169. K. B. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
170. J. K. (4) – data wpływu 09.11.2021 r.
171. L. N. – data wpływu 09.11.2021 r.
172. A. B. – data wpływu 09.11.2021 r.
173. A. Ch. – data wpływu 09.11.2021 r.
174. K. Ch. – data wpływu 09.11.2021 r.
175. M. W. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
176. K. K. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
177. A. L. – data wpływu 09.11.2021 r.

178. A. W. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
179. J. K. (5) – data wpływu 09.11.2021 r.
180. J. U. – data wpływu 09.11.2021 r.
181. J. S. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
182. M. K. (4) – data wpływu 09.11.2021 r.
183. W. K. (4) – data wpływu 09.11.2021 r.
184. M. L. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
185. H. K. – data wpływu 09.11.2021 r.
186. W. M. – data wpływu 09.11.2021 r.
187. M. D. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
188. A. S. (4) – data wpływu 09.11.2021 r.
189. M. D. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
190. M. L. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
191. J. G. – data wpływu 09.11.2021 r.
192. G. Z. – data wpływu 09.11.2021 r.
193. E. B. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
194. B. K. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
195. T. K. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
196. M. P. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
197. H. R. – data wpływu 09.11.2021 r.
198. R. F. – data wpływu 09.11.2021 r.
199. M. F. – data wpływu 09.11.2021 r.
200. K. R. – data wpływu 09.11.2021 r.
201. J. B. (5) – data wpływu 09.11.2021 r.
202. C. B. – data wpływu 09.11.2021 r.
203. J. B. (6) – data wpływu 09.11.2021 r.
204. B. B. (5) – data wpływu 09.11.2021 r.
205. M. Ż. – data wpływu 09.11.2021 r.
206. K. Ż. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
207. L. J. – data wpływu 09.11.2021 r.
208. Z. J. – data wpływu 09.11.2021 r.
209. M. R. (5) – data wpływu 09.11.2021 r.
210. D. R. – data wpływu 09.11.2021 r.
211. E. W. – data wpływu 09.11.2021 r.
212. S. P. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
213. R. G. – data wpływu 09.11.2021 r.
214. J. K. (6) – data wpływu 09.11.2021 r.
215. A. P. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
216. S. M. – data wpływu 09.11.2021 r.

217. A. Ł. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
218. P. T. – data wpływu 09.11.2021 r.
219. W. L. – data wpływu 09.11.2021 r.
220. J. K. (7) – data wpływu 09.11.2021 r.
221. M. W. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
222. Z. K. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
223. A. S. (5) – data wpływu 09.11.2021 r.
224. P. D. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
225. G. C. – data wpływu 09.11.2021 r.
226. J. W. – data wpływu 09.11.2021 r.
227. A. K. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
228. J. K. (8) – data wpływu 09.11.2021 r.
229. P. Ł. – data wpływu 09.11.2021 r.
230. E. B. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
231. I. N. – data wpływu 09.11.2021 r.
232. B. K. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
233. M. C. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
234. J. C. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
235. M. J. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.
236. M. (nazwisko nieczytelne) – data wpływu 09.11.2021 r.
237. M. W. (4) – data wpływu 09.11.2021 r.
238. W. S. – data wpływu 09.11.2021 r.
239. M. Ch. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
240. K. F. – data wpływu 09.11.2021 r.
241. M. K. (5) – data wpływu 09.11.2021 r.
242. I. P. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
243. M. P. (4) – data wpływu 09.11.2021 r.
244. M. L. (4) – data wpływu 09.11.2021 r.
245. T. S. – data wpływu 09.11.2021 r.
246. M. S. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
247. L. Ł. – data wpływu 09.11.2021 r.
248. K. D. (4) – data wpływu 09.11.2021 r.
249. B. P. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.
250. M. S. (4) – data wpływu 09.11.2021 r.
251. D. P. – data wpływu 09.11.2021 r.
252. A. S. (6) – data wpływu 09.11.2021 r.
253. M. W. (5) – data wpływu 09.11.2021 r.
254. J. S. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.
255. P. O. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.

256. T. J. – data wpływu 09.11.2021 r.

257. M. J. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.

258. L. G. – data wpływu 09.11.2021 r.

259. A. G. (1) – data wpływu 09.11.2021 r.

260. S. P. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.

261. J. P. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.

262. E. P. – data wpływu 09.11.2021 r.

263. G. P. – data wpływu 09.11.2021 r.

264. M. A. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.

265. B. S. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.

266. P. G. – data wpływu 09.11.2021 r.

267. B. T. – data wpływu 09.11.2021 r.

268. B. S. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.

269. N. M. – data wpływu 09.11.2021 r.

270. M. K. (6) – data wpływu 09.11.2021 r.

271. M. N.(2) – data wpływu 09.11.2021 r.

272. D. M. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.

273. P. W. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.

274. A. W. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.

275. K. C. – data wpływu 09.11.2021 r.

276. A. G. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.

277. M. S. (5) – data wpływu 09.11.2021 r.

278. M. K. (7) – data wpływu 09.11.2021 r.

279. D. M. (3) – data wpływu 09.11.2021 r.

280. K. P. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.

281. A. P. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.

282. S. J. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.

283. A. S. (7), z poparciem mieszkańców Wzgórza Św. Maksymiliana i Redłowa, Stowarzyszenia Gdynia SOS oraz Zrzeszenia Kaszubskiego (Forum Kultury) – data wpływu 09.11.2021 r.

284. Hadex SA – data wpływu 17.11.2021 r.

285. G. G. – data wpływu 09.11.2021 r.

286. J. L. (2) – data wpływu 09.11.2021 r.

287. A. K. (4) – data wpływu 09.11.2021 r.

288. I. J. (1), I. J. (2) – data wpływu 04.11.2021 r.

289. B. G. – data wpływu 08.11.2021 r.

290. E. S. (2) – data wpływu 15.11.2021 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **Rada Dzielnicy Redłowo** – wniosek o:

1) wykreślenie zapisu UT (usługi turystyki) oraz możliwości podziału terenu 31 US,UT na mniejsze działki;

2) pozostawienie terenu po dawnych basenach przy Polance Redłowskiej publicznie dostępnym gruntem, będącym własnością Gminy Miasta Gdynia.

Uzasadnienie: teren Polanki Redłowskiej wraz z przyległymi terenami, w tym terenem po basenach, powinien zachować charakter użyteczności publicznej, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości odpoczynku i rekreacji dla wszystkich, tj. mieszkańców i gości Gdyni. Dominująca funkcja hotelowa zaburzy charakter tego unikatowego miejsca oraz przyczyni się do spadku atrakcyjności terenu, będącego obecnie miejscem spędzania wolnego czasu, obcowania z naturą, rekreacji i spotkań towarzyskich na łonie przyrody. Negatywny wpływ infrastruktury hotelowej na pobliski, szczególnie chroniony, rezerwat przyrody „Kępa Redłowska" będzie nieodwracalny.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1, 2. Ze względu na położenie oraz szczególne walory krajobrazowe teren 31 US,UT *(aktualnie 31 US,ZP)* przeznaczono na cele sportowe i rekreacyjne oraz urządzonej zieleni publicznej. Stanowić to będzie wzbogacenie istniejącej oferty rekreacyjnej miasta. Tym samym dopuszczenie realizacji zabudowy na tym terenie nie znalazło uzasadnienia.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Odnośnie części uwagi dotyczącej zakazu możliwości podziału terenu na mniejsze działki należy wskazać, że jest on niezasadny. Teren w przeważającej większości stanowi własność gminy (pozostała część należy do Skarbu Państwa – ok. 470 m^2), ma pozostać ogólnodostępny, zagospodarowany pod funkcje zieleni, sportu i rekreacji. Tym samym brak jest podstaw do ustalania zasad podziału nieruchomości.

2. **P. O. (1)** – wniosek o:

1) wykreślenie z karty terenu nr 31 zapisu UT i pozostawienie jedynie zapisu US jako w pełni zdefiniowanego w Studium i w kwestii przeznaczenia funkcjonalnego skonstruowanie zapisów analogicznych jak te podjęte dla karty terenu 30 US. Nadanie terenowi nr 31 funkcji usług turystyki (UT) wskazuje na oczywistą niezgodność projektu planu ze SUiKZP dla Miasta Gdyni, dla którego Studium jako wiodącą funkcję wskazuje funkcję sportu i rekreacji, a turystyka może być jedynie funkcją dopełniającą. Aktualne zapisy i prezentowane przez UM koncepcje jasno wskazują na dążenie do zrealizowania na terenie 31 hotelu, który jako forma usług stanie się wiodącą funkcją tego terenu. Wprowadzenie do rysunku planu funkcji UT jest próbą złamania zapisu w Studium, gdzie jako priorytet ustalono niezbędne inwestycje sportu i rekreacji, dopuszczając jedynie lokalizowanie funkcji turystycznej, dokonując ich podziału pod względem przeznaczenia podstawowego i przeznaczenia towarzyszącego. Definicja „US" przyjęta w Studium brzmi: „Tereny usług sportu i rekreacji, na których ustala się priorytet dla lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych oraz obiektów i urządzeń dla rekreacji i rehabilitacji ruchowej. Dopuszcza się lokalizowanie: funkcji uzupełniających związanych z podstawową funkcją terenu, w tym przede wszystkim usług z zakresu gastronomii, turystyki, kultury, rozrywki, edukacji, itp." Dodatkowo Studium określa rejon na planowanie bazy hotelowej pomiędzy Portem a Polanką Redłowską. Działka 31 jest częścią Polanki Redłowskiej, została tak opisana przez UM przy wystawieniu jej na sprzedaż w 2017 r. Opisywana jest także w wielu materiałach historycznych i na uzgodnieniach lokalizacji dawnych basenów. Nie ma więc możliwości by prowadzić retorykę, że teren 31 to nie jest Polanka Redłowska. Studium mówi: „Polanka Redłowska – teren rekreacyjno-sportowy obejmujący Polankę Redłowską wraz z lasem komunalnym, do granicy rezerwatu przyrodniczego „Kępa Redłowska". Nie ma wątpliwości, że dopisanie UT i próba zrobienia z niej funkcji wiodącej na terenie 31 jest niezgodne z definicjami zawartymi w Studium. Analogiczne sprawy w naszym kraju – próby zamiany priorytetów funkcji – z uzupełniającej na wiodącą – miały wielokrotnie finał w sądach i orzecznictwo jasno wskazuje, że użyte powyżej argumenty mają uzasadnienie;

2) zmianę usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy tak, by możliwe było zrealizowanie wariantu odbudowy basenów na Polance Redłowskiej (zaznaczono na załączniku graficznym).

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2. W związku z przeznaczeniem terenu 31 na cele sportowe i rekreacyjne oraz urządzonej zieleni publicznej, ustalanie linii zabudowy oraz innych wskaźników i parametrów umożliwiających realizację zabudowy na tym terenie (w tym odbudowę basenów) nie jest zasadne.

3. **Stowarzyszenie Bryza** – wniosek o:

1) zmianę przeznaczenia terenu 31 US,UT na 31 US,UA,ZP – teren publicznych usług sportu i rekreacji, usług kultury i oświaty, w tym muzea oraz tereny zieleni urządzonej;

2) umożliwienie realizacji „Morskiego Parku Komunalnego" w formie parku leśnego z możliwością realizacji wyłącznie inwestycji celu publicznego na obszarze ok. 30 ha kompleksów miejskich, w skład którego powinny wejść co najmniej następujące tereny: 30 US (w części poza działką nr 2094) – usługi sportu i rekreacji z usługami towarzyszącymi - teren kortów oraz dawnego stadionu piłkarskiego Arki Gdynia, 31 UT,UA,ZP – usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji, usług kultury i oświaty, w tym muzea oraz tereny zieleni urządzonej, 36 ZL – lasy, zalesienia, 41 ZP – zieleń urządzona. Jest to kompleks miejskich terenów, korzystnych do zagospodarowania w całości pod inwestycje celu publicznego w formie „Morskiego Parku Komunalnego" z możliwością działań prywatnych operatorów na działkach należących do Gminy Miasta Gdynia. Zapis idei parku projektowanego w latach 70. Na obszarze 47,5 ha został usunięty ze Studium uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r. Zagwarantowany w poprzednim Studium park miał być parkiem komunalnym. Próba zbycia nieruchomości przy ul. Ejsmonda 1 jest szkodliwa dla interesu mieszkańców Gdyni ze względów na pozbawienie ich szans realizacji Morskiego parku Komunalnego. Zbycie gruntów po dawnym kompleksie basenów byłoby wielką stratą w wymiarze finansowym, ale również wizerunkowym. Walory lokalizacyjne o niespotykanych w skali kraju walorach krajobrazowych (obszar styku z morzem i lasem, w tym sąsiadującym rezerwatem przyrody, z wglądami w kierunku morza, znacznymi w skali ludzkiej różnicami wysokości względnych urozmaiconej rzeźby terenu) wykluczą możliwość realizacji całościowego przedsięwzięcia o charakterze publicznym.

3) w terenie 31 UT,US parametry zabudowy powinny nawiązywać do historycznego zagospodarowania kubaturowego (nie dotyczy kondygnacji podziemnych). Niezrozumiałe jest przyjęcie ustalonego w planie parametru wysokości budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – wyrażona w metrach nad poziomem morza;

4) teren nr 31 ma symbol US,UT, a teren nr 30 tylko symbol US, chociaż na jednym i drugim terenie można wybudować hotel. W praktyce oznacza to, że funkcja uzupełniająca dopuszczona na terenie nr 30, pozwoli na wybudowanie hotelu o powierzchni równej od 1% do 49% powierzchni funkcji głównej czyli US? Powierzchnia zabudowy hotelu wynosząca nawet ok. 8760 m^2 wynika z obliczeń uwzględniających Pz=15% pow. terenu oraz hotel jako funkcję uzupełniającą o pow. zabudowy = 49% pow. funkcji US – taki zapis jest niedopuszczalny. Bez ujawniania funkcji hotelowej w nazwie terenu nr 30, umożliwia to budowę 3 kondygnacyjnego hotelu o powierzchni większej niż boisko piłkarskie;

5) oznaczenie terenu 31 jako US,UT dopuszczające obie funkcje w dowolnych proporcjach jest absolutnie niezgodne ze studium. Nieprawdziwym, jest twierdzenie, iż pomimo wprowadzonej zmiany w zapisach planu, nadal wszystkie funkcje są możliwe. Wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy uniemożliwia bowiem budowę pełnowymiarowego basenu. Dopuszcza za to zabudowę hotelową o powierzchni zabudowy stanowiącej 35% pow. działki, to jest 4410 m^2. Kwestionuje funkcję US rozumianą jako basen o pow. 260 m^2 jako basen dla mieszkańców;

6) wniosek, aby zasady lokalizacji i maksymalnej wielkości budynków na terenach 30 i 31 zostały konkretnie opisane skoro są to tereny o wyjątkowym znaczeniu dla mieszkańców. Wnosi, aby określić te wskaźniki procentowo nieprzekraczające 20-30% dla usług UT, UA dla całości poszczególnych planów;

7) zarzut niespójności zapisów dwóch dokumentów: projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie dotyczącym terenów US 30 i US/UT 31. Tereny US 30 i US/UT 31 są z punktu widzenia mieszkańca Gdyni jednakowo ważne i oba wchodziły kiedyś w skład planowanego i budowanego tzw. Morskiego Parku Komunalnego czyli miejskiego (nie przeznaczonego na sprzedaż) terenu rekreacyjnego, stanowiącego część cennego przyrodniczo kompleksu leśnego. Wskazuje na omyłkowe lub intencjonalne pominięcie symbolu UT w nazwie terenu nr 30 oraz brak wskazania zmiany intensywności

zainwestowania terenu nr 30 w rysunku prognozy oddziaływania na środowisko, co mogło wprowadzić w błąd RDOŚ, który uzgodnił projekt planu z hotelem w lesie i prognozę oddziaływania na środowisko, która nie wspomina o możliwości realizacji takiej inwestycji. Na rys. prognozy oddziaływania na środowisko teren nr 30 został oznaczony jako: „zachowujący dotychczasowe obciążenie środowiska" co jest twierdzeniem nieprawdziwym w sytuacji, gdy planuje się na nim budowę hotelu;

8) dojazd do terenu nr 30 powinien być możliwy jedynie przez tereny 53 KD, 54 KD. Dojazd po terenie leśnym zapisany jako: …„dojazd od ulicy J. Ejsmonda: 53 KD-L 1/2, 54 KD-L 1/2 oraz częściowo poza granicami planu, dopuszcza się dojazd przez teren 36 ZL – istniejącym zjazdem" jest niedopuszczalny ze względu na ingerencję i pomniejszanie obszaru leśnego;

9) wniosek o zachowanie funkcji US dla obu terenów 30 i 31, a funkcje pomocnicze ograniczone do usług UT,UA,ZP powinny mieć w planie bardzo jasno określone parametry zapewniające rentowność inwestycji przy jednoczesnym ograniczeniu intensywności zabudowy i wpływu na środowisko.

10) Dla terenu 30 (teren dawnego stadionu Arki wraz z sąsiadującym terenem boiska treningowego) wnosi o przeznaczenie tego terenu na cele – Stadion lekkoatletyczny (wielofunkcyjny) kategorii 3 wraz z zapleczem hotelowym, rehabilitacyjnym oraz boisko sąsiadujące ze stadionem boisko treningowe z bieżnią tartanową.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1, 5, 9. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Ad 2. Mając na uwadze zmianę przeznaczenia terenu 31, założenia parku zostały uwzględnione w projekcie planu.

Ad 4, 9. Doprecyzowano ustalenia projektu planu dla terenu 30 US dotyczące możliwości realizacji funkcji towarzyszących.

Ad 10. Ustalona w projekcie planu funkcja terenu 30 US umożliwia realizację zróżnicowanego zagospodarowania sportowego z usługami towarzyszącymi – w tym wskazanego w uwadze.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Odnosząc się do proponowanego w uwadze przeznaczenia terenu 31 na usługi kultury i oświaty, należy wskazać, że w rejonie północnego odcinka Bulwaru Nadmorskiego znajdują się już obiekty z zakresu usług kultury (muzea, teatr). Dodatkowo funkcja ta w szerokim zakresie występuje w południowej części obszaru objętego projektem planu. Usługi oświaty nie są możliwe do wprowadzenia na tym terenie, ponieważ nie wynikają z analizy zapotrzebowania na jednostki oświatowe.

Ad 2. „Morski Park Komunalny" stanowił ideę założenia planowanego w latach 70-tych XX w. Idea parku stanowiła pomysł urbanistów oraz autorów Studium uikzp miasta Gdyni z 1999 r., która nie została zrealizowana. Studium przyjęte uchwałą XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r. utrzymuje założenia Studium z 1999 r. przewidując w strefie intensywnie urbanizowanej stworzenie ogólnomiejskich parków wypoczynku lub rozrywki oraz kompleksów sportowo-widowiskowych. Jako jeden z nich wymienia Polankę Redłowską – teren rekreacyjno-sportowy obejmujący Polankę Redłowską wraz z lasem komunalnym, do granicy rezerwatu przyrodniczego „Kępa Redłowska". Z punktu widzenia polityki przestrzennej kluczowym elementem nie jest nazwa, lecz ustalona polityka przestrzenna przedmiotowego terenu.

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

Ad 6. Odnośnie terenu 30: wielkości budynków są ograniczone przez ustalone w projekcie planu maksymalne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalanie wielkości poszczególnych obiektów jest niewskazane, gdyż uniemożliwiłoby realizację obiektu o funkcji mieszanej.

Odnośnie terenu 31: Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 2.

Ad 7. Zgodnie z przyjętą i opisaną w Prognozie odziaływania na środowisko projektu planu metodyką teren 30 US jest oceniany jako jedna całość na podstawie obecnego oraz spodziewanego w przyszłości, na podstawie projektowanych ustaleń, stopnia jego zagospodarowania, przedstawianego syntetycznym wskaźnikiem obciążenia środowiska. Obecny sposób zagospodarowania i użytkowania, powiązany

z poziomem przekształceń i emisji pozwala to obciążenie, zgodnie z zawartą w metodyce definicją, uznać za średnie: „silne przekształcenia części komponentów środowiska, równorzędny lub większy udział części biotycznej w stosunku do elementów technicznych, mało zróżnicowane rodzaje emisji o znaczeniu lokalnym". Planowane zasady zagospodarowania obejmujące przewagę funkcji sportu i rekreacji pozwalają przyszłe obciążenie środowiska także ująć jako średnie. Funkcja usług hotelowych pozostała jedynie funkcją towarzyszącą usługom sportu i rekreacji bez określenia formy jej realizacji np. w postaci hotelu. Zatem w przedstawionej na rysunku Prognozy ocenie teren 30 US jak najbardziej mieści się w kategorii „zachowujący dotychczasowe niskie lub średnie obciążenie środowiska".

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, dostał w piśmie przewodnim wniosku o uzgodnienie szczegółową informację o zmianach jakie dokonały się w stosunku do projektu planu zagospodarowania przestrzennego z poprzedniego wyłożenia.

Ad 8. Projekt planu dopuszcza dojazd do terenu 30 US istniejącym już zjazdem z ul. J. Ejsmonda. Zapis w projekcie planu umożliwia dalsze korzystanie z utwardzonej drogi, która prowadzi do bramy wjazdowej w północno-zachodniej części terenu. Dojazd ten nie jest obligatoryjny i nie pomniejsza istniejącego obszaru leśnego.

4. **M. W. (1)** – sprzeciw wobec:

1) zapisów kart terenów nr 30 i 31 obejmujących możliwość budowy tam hoteli, ponieważ tereny nr 30 i 31 są ważne dla mieszkańców Gdyni jako swobodnie dostępne obszary rekreacyjne, a ich położenie w sąsiedztwie cennego przyrodniczo kompleksu leśnego wymaga zachowania zagospodarowania nie zwiększającego antropopresji na sąsiedni las i rezerwat „Kępy Redłowskiej";
2) niejednoznacznego określenia parametrów zabudowy terenów nr 30 i 31. W KT nr 30 funkcja hotelowa nie jest wymieniona w nazwie, a jednak zapisy umożliwiają budowę hotelu jako funkcji uzupełniającej, o pow. zabudowy stanowiącej nawet 49% pow. zabudowy dla funkcji US. W przypadku skrajnej interpretacji daje to możliwość powstania obiektu o pow. zabudowy wynoszącej do 8000 m^2. W KT nr 31 funkcja UT (hotelowa) jest wymieniona w nazwie obok funkcji US jednak nie oznacza to, że funkcja US i UT mają zajmować po 50% dozwolonej powierzchni zabudowy terenu. W przypadku skrajnej interpretacji, funkcja US obejmie jedynie basen o pow. 260 m^2 a hotel zajmie 94% dozwolonej powierzchni zabudowy. Brak jednoznacznego określenia maksymalnych parametrów zabudowy kubaturowej (a szczególnie hotelowej) dla tych terenów jest niedopuszczalny i może doprowadzić do zniszczenia ich wartości rekreacyjnych a także przyczynić się do degradacji sąsiadujących terenów zielonych;
3) możliwości dojazdu do terenu nr 30 poprzez teren nr 36 ZL. Teren nr 30 położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Ejsmonda i nieuzasadnione jest przekształcanie terenu leśnego na drogę dojazdową w sytuacji, gdy teren bezpośrednio sąsiaduje z drogą publiczną.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1, 2. Odnośnie terenu 31 – zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Ad 1, 2. Odnośnie terenu 30 – zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 4, 9.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Odnośnie terenu 30: dopuszczenie funkcji hotelowej na terenie 30 US jako uzupełniającej pozwoli na realizację obiektu, który będzie mógł służyć jako baza noclegowa w czasie wydarzeń sportowych jak i centrum rehabilitacyjne. Wg kierunków dotyczących rozwoju turystyki zawartych w Studium (rozdział XII) na obszarze miasta, teren oznaczony w projekcie planu 30 US położony jest w granicach nadmorskiej strefy rozwoju turystyki. Jednym z określonych w Studium celów i kierunków polityki przestrzennej w zakresie turystyki, wskazany jest rozwój istniejącej i tworzenie nowej bazy dla innych grup turystów oraz rozwój atrakcji turystycznych (np. obiektów hotelowych i noclegowych).

Ad 3. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 8.

5. **Klub Radnych Prawa i Sprawiedliwości w Radzie Miasta Gdyni** wniósł o wykreślenie z karty terenu o numerze 31 przeznaczenia UT oraz zastąpienie go następującym: „US – usługi sportu i rekreacji – obiekty sportu i rekreacji z usługami towarzyszącymi, na terenie wymagana jest realizacja basenu z niecką główną o powierzchni co najmniej 260 m^2". Karcie terenu o numerze 31 nadano niewłaściwie połączone funkcje US,UT, co jest niezgodne z zapisami SUiKZP Gdyni, które określa definicję funkcji US w sposób następujący: *„US – tereny usług sportu i rekreacji, na których ustala się priorytet dla lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych oraz obiektów i urządzeń dla rekreacji i rehabilitacji ruchowej. Dopuszcza się lokalizowanie: funkcji uzupełniających związanych z podstawową funkcją terenu, w tym przede wszystkim usług z zakresu gastronomii, turystyki, kultury, rozrywki, edukacji, itp."* Z taką definicją funkcji US opisaną w Studium muszą być zgodne zapisy sporządzanych mpzp. Wyodrębnioną funkcję UT wprowadzono do projektu planu według nieznanych kryteriów, odmiennych od tych, jakie zawarto w zapisach Studium, w których jako priorytet ustalono niezbędne inwestycje sportu i rekreacji, dopuszczając jedynie lokalizację usług z zakresu turystyki, jako jednych z wielu innych uzupełniających, według podziału na funkcję przeznaczenia podstawowego i funkcje przeznaczenia uzupełniającego (funkcja turystyki winna być uzupełniająca w stosunku do funkcji podstawowej usług sportu i rekreacji). W rezultacie przeznaczenie terenu Polanki Redłowskiej, który stanowi pogranicze rezerwatu krajobrazowego „Kępy Redłowskiej" może zostać zdominowane przez funkcję turystyki, np. w formie zabudowy hotelowej. Byłoby to sprzeczne z zapisami Studium o rezerwatach przyrody, które stanowi (s.34-35): *„Rezerwat krajobrazowy Kępa Redłowska, o powierzchni 121,91 ha, należący do najstarszych w kraju, zajmujący fragment wschodnich zboczy Kępy Redłowskiej i podcinającego je brzegu klifowego. (...) Dużą powierzchnią i bioróżnorodnością wyróżniają się w granicach miasta dwie naturalne struktury przyrodnicze: strefa krawędziowa wysoczyzny i strefa brzegowa morza z lasem rezerwatowym na Kępie Redłowskiej. Zabudowa miejska niemal całkowicie przerwała naturalne powiązania przyrodnicze pomiędzy wymienionymi strukturami".* Poza tym wprowadzenie funkcji UT jest niezgodne z zapisem Studium dotyczącym rewaloryzacji bioklimatu (s.77): *„stymulowanie oddziaływania morza na warunki klimatyczne miasta, zwłaszcza w rejonie Śródmieścia przez nie wprowadzanie form zainwestowania ograniczających zasięg bryzy morskiej i rozprzestrzenianie się aerozolu morskiego (utrzymanie otwarcia na morze ulic śródmiejskich, w tym Al. Marszałka Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej, ul. 10 Lutego)".* Zaistnienie „zabudowy miejskiej" w ramach wyodrębnionej funkcji turystyki będzie wbrew zapisowi Studium, ograniczać zasięg bryzy morskiej i rozprzestrzenianie się aerozolu morskiego w kierunku terenów silnie zurbanizowanych o wzmożonej emisji spalin obciążających środowisko.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

W zakresie wykreślenia funkcji UT zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

W związku z przeznaczeniem terenu 31 na cele sportowe i rekreacyjne oraz urządzonej zieleni publicznej, ustalanie wymogu realizacji basenu jest niezasadne.

Przywołany w uwadze zapis ze Studium dotyczący rewaloryzacji bioklimatu odnosi się do utrzymania otwarcia na morze ulic śródmiejskich, w tym al. Marszałka Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej, ul. 10 Lutego, które nie są objęte obszarem niniejszego projektu planu.

6. **Stowarzyszenie Ruch Miejski Wspólna Gdynia** – wniosek o:

1) zmianę przeznaczenia terenu 31 UT,US na 31 US,ZP – teren publicznych usług sportu i rekreacji oraz teren zieleni urządzonej. Wpisanie funkcji UT dla terenu 31 jest niezgodne z ustaleniami Studium. Tak zapisany projekt planu tworzy możliwość realizacji obiektów z wiodącą funkcją hotelu i basenem jako funkcją uzupełniającą. Studium wskazuje w tym miejscu funkcję US jako jedyną dla tego terenu;

2) przywrócenie „Morskiego Parku Komunalnego" w zmniejszonym, na ok. 30 ha obszarze, w skład którego powinny wejść co najmniej następujące tereny: 30 US (w części poza działką nr 2094) – usługi sportu i rekreacji – teren kortów oraz dawnego stadionu piłkarskiego Arki Gdynia, 31 UT,ZP – usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, 36 ZL – lasy, zalesienia, 41 ZP – zieleń urządzona. Jest to kompleks miejskich terenów, korzystnych do zagospodarowania w całości pod inwestycje celu publicznego w formie „Morskiego Parku Komunalnego" z możliwością działań prywatnych operatorów na działkach należących do Gminy Miasta Gdynia. Zapis idei parku projektowanego w latach 70. Na obszarze 47,5 ha został usunięty ze Studium uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.

Zagwarantowany w poprzednim Studium park miał być parkiem komunalnym. Próba zbycia nieruchomości przy ul. Ejsmonda 1 jest szkodliwa dla interesu mieszkańców Gdyni ze względów na pozbawienie ich szans realizacji Morskiego parku Komunalnego. Warto, by teren ten pozostał własnością gminy, a tym samym mieszkańców, by zostać wizytówką miasta;

3) w terenie 31 UT,US parametry zabudowy powinny nawiązywać do historycznego zagospodarowania kubaturowego (nie dotyczy kondygnacji podziemnych). Niezrozumiałe jest przyjęcie ustalonego w planie parametru wysokości budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – wyrażona w metrach nad poziomem morza;

4) zmianę zapisu karty terenu o numerze 30 na: pkt b) zakres dopuszczonych usług towarzyszących ogranicza się do obiektów gastronomicznych oraz z zakresu opieki zdrowotnej. Sprzeciw wobec umożliwienia budowy kolejnego obiektu hotelowego na terenach dzisiejszych kortów tenisowych. Tereny te historycznie były przeznaczone na obiekty sportowe oraz planowane na „Morski Park Komunalny". W najbliższym sąsiedztwie tego terenu znajduje się już inny obiekt hotelowy.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Ad 2. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 2 w części uwzględnionej.

Ad 4. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 4, 9.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 2 w części nieuwzględnionej.

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

7. **M. S. (1)** – wniosek o przeznaczenie terenów po dawnych basenach na rzecz użytku publicznego, udostępnienia dla mieszkańców i turystów terenu dedykowanego rekreacji, kulturze i sportowi. Sprzeciwia się przeznaczeniu terenu dawnych basenów pod zabudowę hotelową lub apartamentową.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Odnosząc się do proponowanego w uwadze przeznaczenia terenu 31 na usługi kultury, należy wskazać, że w rejonie północnego odcinka Bulwaru Nadmorskiego znajdują się już obiekty z zakresu usług kultury (muzea, teatr). Dodatkowo funkcja ta w szerokim zakresie występuje w południowej części obszaru objętego projektem planu.

8. **B. A.** – wniosek o realizację na terenie 31 dużego aquaparku z basenami krytymi i odkrytymi, może być również niewielka baza noclegowa.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W związku z przeznaczeniem terenu 31 na cele sportowe i rekreacyjne oraz urządzonej zieleni publicznej, realizacja basenów i bazy noclegowej nie będzie możliwa.

9. **M. D. (1)** – wniosek o przywrócenie terenu 31 US,UT do stanu pierwotnego, czyli odbudowę basenów, przebieralni, gastronomii ze środków budżetu Miasta Gdynia, ewentualnie z dofinansowaniem w postaci zbiórki publicznej wśród mieszkańców miasta oraz osób spoza terenu miasta Gdynia. Jedynie taka funkcja zapewni mieszkańcom bezproblemowy dostęp do tych terenów, pozwoli na dalsze użytkowanie tych terenów, rekreację, uprawianie sportu oraz aktywny wypoczynek. Nie zgadza się na zabudowę terenu 31 US,UT przez prywatnego/prywatnych inwestorów w celu realizacji budynków mieszkalnych lub obiektu hotelowego zamkniętego dla mieszkańców.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 2.

10. **D. O.** – wniosek o przeznaczenie terenu wyłącznie na cele publiczne – o wykreślenie funkcji turystycznej UT. Sprzeciw wobec przeznaczenia terenu po dawnych basenach na Polance Redłowskiej m.in. pod komercyjne usługi turystyki, które dopuszczają realizację hotelu (teren oznaczony w projekcie planu symbolem 31 UT,US). Jednocześnie wniesiono o przeznaczenie terenu wyłącznie pod teren publicznych: usług sportu i rekreacji, usług kultury i oświaty, w tym muzea oraz teren zieleni publicznej urządzonej. Chce, by teren po dawnych basenach na Polance Redłowskiej pozostał na zawsze we własności Gminy Miasta Gdynia (mieszkańców).

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 1 w części nieuwzględnionej.

11. **J. P. (1)** – postulat: Polanka Redłowska powinna być zagospodarowana tak, aby była dostępna dla wszystkich mieszkańców, np. baseny miejskie.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

W związku z przeznaczeniem terenu 31 na cele sportowe i rekreacyjne oraz urządzonej zieleni publicznej realizacja basenów nie będzie możliwa.

12. **M. P. (1)** – postulat: jeżeli miałby powstać na terenie 31 hotel z basenem, mieszkańcy z kartą mieszkańca, powinni mieć wstęp na basen po symbolicznej, niewielkiej opłacie. Strefa basenowa powinna mieć odpowiednie rozmiary, by nie była przepełniona podczas lata. Przynajmniej część, lub całość, basenów powinna być wewnątrz budynku, by te mogły być czynne cały rok, niezależnie od pogody. Trzeba zaznaczyć, że poza latem baseny zewnętrzne będą nie do użytku, co powoduje że nie warto ich budować.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 11 w części nieuwzględnionej.

13. **P. S.** – uwaga o treści jak w uwadze nr 15. Ponadto uważa, że najlepszy byłby powrót klasycznego basenu na terenie 31.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 11 w części nieuwzględnionej.

14. **M. Ch. (1)** – sprzeciw wobec przeznaczania terenu po dawnych basenach na Polance Redłowskiej m.in. pod komercyjne usługi turystyki, które dopuszczają m.in. realizację hotelu. Wniosek, aby teren ten został przeznaczony wyłącznie pod teren publicznych: usług sportu i rekreacji, usług kultury i oświaty, w tym muzea oraz teren zieleni publicznej urządzonej. Wniosek, aby teren po dawnych basenach na Polance Redłowskiej pozostał na zawsze we własności Gminy Miasta Gdynia (mieszkańców).

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 1 w części nieuwzględnionej.

15. **W. K. (1)** – wniosek o ograniczenie powierzchni zabudowy budynków usługowych do powierzchni historycznie zajmowanej przez budynek usługowy na terenie 31, a także ograniczenie wysokości tego budynku/budynków do wysokości budynku, który istniał w tym miejscu przed rozbiórką kompleksu basenów. Zabudowa tego terenu budynkami powinna mieć charakter uzupełniający, a nie dominujący.

Uzasadnienie: Projektowana wielkość i kubatura budynku w tym miejscu absolutnie zdominuje ten teren z perspektywy pieszego. Proponowany basen podziemny w tym miejscu natomiast nie będzie stanowił żadnej atrakcji turystycznej. Natomiast odtworzenie w tym miejscu kompleksu basenów otwartych stanowiłoby unikatową atrakcję turystyczną w skali kraju – kompleks basenów otwartych z widokiem na morze. W Polsce funkcjonuje wiele kompleksów basenów i sadzawek otwartych i zawsze cieszą się ogromną popularnością. Odbudowanie kompleksu basenów, przy zmianie zasilania wodą z wody morskiej na wodę z sieci wodociągowej, z pewnością zagwarantowałoby ogromną popularność tego obiektu, szczególnie w obliczu zmian klimatu – taki obiekt stanowiłby ulgę w okresach najgorszych upałów i w związku z tym bardzo dobrze wpisywałby się w politykę miasta Gdyni dotyczącą adaptacji do zmian klimatu. Natomiast w okresie zimowym możliwe byłoby zaadaptowanie części terenu basenów na ślizgawkę/lodowisko. Zabudowa tego terenu hotelem o proponowanej kubaturze z pewnością uniemożliwiłaby realizację tych funkcji publicznych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 2 pkt 2.

16. **K. L. (1)** – wniosek o rezygnację z funkcji KS – teren komunikacji samochodowej (parking) dla terenu o numerze 73 wraz z pozostawieniem funkcji wyłącznie ZP – zieleń publiczna z możliwością dojazdu do terenów 41 ZP, 40 ZL oraz 31 UT,US drogą techniczną. Rejon Polanki Redłowskiej to jeden z najpopularniejszych obszarów rekreacyjnych Gdyni. Stanowi on styk terenów leśnych z pasem nadmorskim. W centralnej części Polanki Redłowskiej, na osi widokowej w kierunku Zatoki Gdańskiej nie powinien dominować parking. Rejon Polanki posiada obsługę komunikacją zbiorową (pętla Dom Marynarza), która może być rozszerzona do samego końca ulicy Ejsmonda. Jednocześnie przez Polankę przechodzi szlak pieszo-rowerowy. Parking ogólnodostępny funkcjonuje przy ulicy Ejsmonda, na Skwerze Arki Gdynia, a także przy ulicy Orląt Lwowskich. Są także miejsca w strefie płatnego parkowania wzdłuż istniejących ulic. Pas bezpośrednio sąsiadujący z klifem oraz z rezerwatem przyrody Polanka Redłowska nie jest właściwym miejscem na funkcjonowanie parkingu. Polityka miasta idzie w kierunku ograniczania liczby miejsc postojowych wzdłuż pasa nadmorskiego (al. Jana Pawła II, pl. Zawiszy, Orłowo nadmorskie), co wpisuje się w zagadnienie równoważenia transportu. Zgodnie z badaniami ZKM w Gdyni dostępność parkowania jest jednym z najważniejszych czynników determinujących wybór prywatnego samochodu w podróżach. Planowany obiekt niezależnie od jego przeznaczenia i właściciela, będzie musiał mieć zapewnione zaplecze parkingowe we własnym zakresie. Zmiana w zapisie MPZP sprawi, że cała strefa Polanki Redłowskiej będzie wolna od samochodów i miejskiego hałasu. Polanka Redłowska powinna w całości być jednym z tych miejsc, w których można usiąść i odpocząć pod drzewem, oddychając czystym powietrzem bez spalin i słuchając ptaków, wiatru, morza, a nie warkotu silników. Tym bardziej, że teren ten bezpośrednio przylega do cennych przyrodniczo obszarów Kępy Redłowskiej i Zatoki Gdańskiej. Dzięki rezygnacji z funkcji parkingowej na terenie nr 73 obszar 41 ZP zostanie powiązany pod względem funkcjonalnym z obszarem nr 47, tj. obszarami zieleni publicznej w pasie nadmorskim. Przywrócenie funkcji zieleni publicznej w tym miejscu stanowi powrót do historycznego kształtu Polanki Redłowskiej, gdy układ drogowy składał się wyłącznie z pętli autobusowej i dojazdu do dawnych basenów. Plan miejscowy powinien uwzględniać odzyskanie tego terenu dla ludzi i przyrody. Wniosek o wykreślenie z § 10 ust. 2 lit. g terenu 73 ZP,KS.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Projekt planu uwzględnia rezerwę terenu pod rozbudowę pętli autobusowej na zakończeniu ul. J. Ejsmonda i skomunikowania rejonu Polanki Redłowskiej głównie w oparciu o transport publiczny.

Zasady organizacji ruchu, w tym ograniczenie dostępu, nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Wyznaczona w projekcie planu powierzchnia terenu 73 KS,ZP jest ograniczona w stosunku do terenu, jaki obecnie jest wykorzystywany do parkowania pojazdów. Ustalony na terenie 73 ZP,KS wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 40% korzystnie wpłynie na wygląd parkingu i krajobraz w tym rejonie – zapewni także zielone połączenie terenu 41 ZP z terenem 47 ZP,KD-X,U. Funkcja parkingowa jest potrzebna w tym rejonie np. dla umożliwienia dojazdu do plaży, Polanki Redłowskiej i rezerwatu osobom z ograniczoną mobilnością, które nie mogą korzystać z komunikacji autobusowej.

17. **M. R. (1)** – wniosek o przeznaczenie terenu 31 wyłącznie na cele publiczne – wykreślenie funkcji turystycznej UT. Zapis w projekcie planu, jak i zamiar przeznaczenia działki na sprzedaż, jest sprzeczny z wolą i interesem mieszkańców Gdyni, co wykazały: sonda przeprowadzona w ramach inicjatywy Polanka dla Wszystkich oraz protest „Wojtek nie sprzedawaj!" poparty przez Kongres Ruchów Miejskich i organizacje pozarządowe z całej Polski. Proces określenia przyszłej funkcji tak ważnej dla mieszkańców przestrzeni wymaga całkowitej transparentności i ogólnomiejskiej debaty z udziałem mieszkańców, władz miasta, ekspertów i potencjalnych inwestorów.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Uwaga w części dotyczącej partycypacji społecznej nie dotyczy ustaleń planu miejscowego. Projekt planu jest sporządzany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem zasad

i trybu sporządzania planu miejscowego. Dotychczas projekt przedmiotowego planu był czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu, uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie. Tym samym realizowana jest procedura wynikająca z ww. ustawy.

Dodatkowo poza procedurą planistyczną odbyły się dwa spotkania z osobami zainteresowanymi przyszłością terenów położonych w rejonie Polanki Redłowskiej, które stanowiły ponadprogramowy dialog społeczny.

18. **P. O. (2)** – wniosek o przeznaczenie terenu 31 wyłącznie na cele publiczne – wykreślenie funkcji turystycznej UT. Sprzeciw, aby na tym terenie powstał hotel. Jest to idealne miejsce dla funkcji publicznych, społecznych, ewentualnie również na np. basen odkryty itp.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 11 w części nieuwzględnionej.

19. **K. G. (1)** – uwaga o treści jak w uwadze nr 17.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 17 w części nieuwzględnionej.

20. **K. B. (1)** – uwaga: zabudowa mieszkaniowa terenów pobasenowych nieodwracalnie zmieni to miejsce. Nikt nie będzie zadowolony – mieszkańcy i turyści z mieszkań za wysokim płotem, a mieszkańcy z tłumów tam podróżujących. Wnosi o zbudowanie tam amfiteatru.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu nie dopuszcza realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie 31. W związku z przeznaczeniem terenu 31 na cele sportowe i rekreacyjne oraz urządzonej zieleni publicznej dopuszczenie usług kultury, umożliwiających budowę amfiteatru, nie jest uzasadnione.

21. **M. R. (2)** – wniosek o teren 31 jako ogólnodostępny, rekreacyjny, bez zabudowy mieszkalnej i hotelowej, basen 50 m dostępny dla wszystkich.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 11 w części nieuwzględnionej.

22. **W. C.** – wniosek, aby teren 31 udostępnić wszystkim mieszkańcom, a w miejscu starego basenu utworzyć nowy basen otwarty z technologią mrożenia lodu na lodowisko pełnowymiarowe w zimie. Budowa hotelu spowoduje, że nie będzie możliwe swobodne korzystanie z tego miejsca przez mieszkańców dzielnic.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 11 w części nieuwzględnionej.

23. **J. Ch., 24. N. P. (1), 25. L. S., 26. I. S. (1), 27. C. D., 28. B. B. (1), 29. D. S. (1), 30. K. D. (1), 31. J. N., 32. J. B. (1), 33. J. K. (1), 34. R. B., 35. H. B., 36. B. W., 37. T. A., 38. T. P. (1), 39. B. P. (1), 40. P. P., 41. N. N., 42. J. B. (2), 43. B. P. (2), 44. M. K. (1), 45. E. R., 46. S. G., 47. D. M. (1), 48. E. O., 49. B. O., 50. M. L. (1), 51. M. R. (3), 52. P. D. (1), 53. J. D., 54. K. D. (2), 55. K. S. (1), 56. W. P. (1), 57. A. M. (1), 58. W. K. (2), 59. H. G., 60. K. J. (1), 61. D. G., 62. E. K. (1), 63. K. D. (3), 64. Z. D., 65. E. Ś., 66. M. S. (2), 67. E. K. (2), 68. E. L. (1), 69. K. K. (1), 70. M. I., 71. G. D., 72. E. D., 73. T. K. (1), 74. C. J., 75. W. K. (3), 76. E. S. (1), 77. D. S. (2), 78. J. L. (1), 79. A. S. (1), 80. K. A., 81. M. N. (1), 82. B. B. (2), 83. M. H., 84. K. G. (2), 85. B. B. (3), 86. K. B. (2), 87. M. Z., 88. B. B. (4), 89. B. H., 90. B. M., 91. W. B., 92. K. Ż. (1), 93. A. R. (1), 94. Z. M., 95. K. Z., 96. S. J. (1), 97. G. B., 98. M. B. (1), 99. A. Ł. (1), 100. S. S. (1), 101. M. O., 102. J. K. (2), 103. M. K. (2), 104. Z. N., 105. G. O., 106. E. B. (1), 107. Z. K. (1), 108. W. P. (2), 109. I. S. (2), 110. K. L. (2), 111. P. D. (2), 112. R. D., 113. S. F., 114. E. L. (2), 115. A. S. (2), 116. C. A., 117. K. P. (1), 118. K. S. (2), 119. M. B. (2), 120. Ł. K., 121. Z. B., 122. M. A. (1), 123. M. P. (2), 124. J. C. (1), 125. U. I., 126. A. M. (2), 127. B. K. (1), 128. A. I., 129. A. K. (1), 130. K. K. (2), 131. E. A., 132. P. Z., 133. T. R., 134. M. B. (3), 135. J. B. (3), 136. E. L. (3), 137. K. G. (3), 138. J. Ż., 139. Z. K. (2), 140. A. S. (3), 141. K. T., 142. E. K. (3), 143. I. P. (1), 144. S. S. (2), 145. J. B. (4), 146. W. G., 147. I. T., 148. B. S. (1), 149. D. Z., 150. K. J. (2), 151. A. R. (2), 152. M. K. (3), 153. K. G. (4), 154. K. Ż. (2), 155. R. O., 156. N. P. (2), 157. B. D., 158. P. W. (1), 159. M. R. (4), 160. K. W., 161. J. H., 162. T. P. (2), 163. N. C., 164. M. C. (1), 165. S. (nazwisko nieczytelne), 166. A. K. (2), 167. F. K., 168. J. K. (3), 169. K. B. (3), 170. J. K. (4), 171. L. N., 172. A. B., 173. A. Ch., 174. K. Ch., 175. M. W. (2), 176. K. K. (3), 177. A. L., 178. A. W. (1), 179. J. K. (5), 180. J. U., 181. J. S. (1), 182. M. K. (4), 183. W. K. (4), 184. M. L. (2), 185. H. K., 186. W. M., 187. M. D. (2), 188. A. S. (4), 189. M. D. (3), 190. M. L. (3), 191. J. G., 192. G. Z., 193. E. B. (2), 194. B. K. (2), 195. T. K. (2), 196. M. P. (3), 197. H. R., 198. R. F., 199. M. F., 200. K. R., 201. J. B. (5), 202. C. B., 203. J. B. (6), 204. B. B. (5), 205. M. Ż., 206. K. Ż. (3), 207. L. J., 208. Z. J., 209. M. R. (5), 210. D. R., 211. E. W., 212. S. P. (1), 213. R. G., 214. J. K. (6), 215. A. P. (1), 216. S. M., 217. A. Ł. (2), 218. P. T., 219. W. L., 220. J. K. (7), 221. M. W. (3), 222. Z. K. (3), 223. A. S. (5), 224. P. D. (3), 225. G. C., 226. J. W., 227. A. K. (3), 228. J. K. (8), 229. P. Ł., 230. E. B. (3), 231. I. N., 232. B. K. (3), 233. M. C. (2), 234. J. C. (2), 235. M. J. (1), 236. M. (nazwisko nieczytelne), 237. M. W. (4), 238. W. S., 239. M. Ch. (2), 240. K. F., 241. M. K. (5), 242. I. P. (2), 243. M. P. (4), 244. M. L. (4), 245. T. S., 246. M. S. (3), 247. L. Ł., 248. K. D. (4), 249. B. P. (3), 250. M. S. (4), 251. D. P.** wnieśli uwagę o treści jak w uwadze nr 14.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 1 w części nieuwzględnionej.

252. **A. S. (6), 253. M. W. (5), 254. J. S. (2), 255. P. O. (3), 256. T. J., 257. M. J. (2), 258. L. G., 259. A. G. (1), 260. S. P. (2), 261. J. P. (2), 262. E. P., 263. G. P., 264. M. A. (2), 265. B. S. (2), 266. P. G., 267. B. T., 268. B. S. (3), 269. N. M., 270. M. K. (6), 271. M. N. (2), 272. D. M. (2), 273. P. W. (2), 274. A. W. (2), 275. K. C., 276. A. G. (2), 277. M. S. (5), 278. M. K. (7), 279. D. M. (3), 280. K. P. (2), 281. A. P. (2), 282. S. J. (2)** – wniosek o:

1) wykreślenie z karty terenu 31 UT,US zapisu usług turystyki oraz zastąpienie jej zapisem 31 US,ZP – teren publicznych usług sportu i rekreacji oraz teren zieleni urządzonej;

2) wykreślenie z karty terenu o numerze 30 zapisu dotyczącego możliwości realizacji usług towarzyszących w postaci hotelu. W zamian zaproponowali zapis o brzmieniu: pkt b) zakres dopuszczonych usług towarzyszących ogranicza się do obiektów gastronomicznych oraz z zakresu opieki zdrowotnej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 4 pkt 1 w części nieuwzględnionej.

283. **A. S. (7):**

1) wniosek o budowę na terenie Polanki Redłowskiej krytych całorocznych basenów wraz z usługami odnowy biologicznej oraz obiektami, w których mogłyby się odbywać zajęcia dla seniorów oraz sale zabaw dla dzieci. (Dołączono projekt zagospodarowania terenu Polanki Redłowskiej wraz z argumentacją za projektem i jego lokalizacją).

2) Rezerwat Kępa Redłowska to obszar chroniony. Miasto powinno zadbać o to, by nie były tam zlokalizowane obiekty o funkcjach mieszkaniowych, hotelowych czy gastronomicznych (ochrona klimatu i zanieczyszczenie środowiska).

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 2. W związku z przeznaczeniem terenu 31 na cele sportowe i rekreacyjne oraz urządzonej zieleni publicznej realizacja funkcji mieszkaniowej, hotelowej oraz gastronomicznej nie będzie możliwa.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. W związku z przeznaczeniem terenu 31 na cele sportowe i rekreacyjne oraz urządzonej zieleni publicznej realizacja basenów nie będzie możliwa.

284. **Hadex SA** wniósł o wyznaczenie na terenie nr 47, w jego północnej części, nieprzekraczalnych linii zabudowy w kształcie prostokąta o wymiarach 18,0 m x 26,0 m – zgodnie z załącznikiem do pisma. Proponowana zmiana umożliwi potencjalne przeniesienie budynku wilii zlokalizowanego obecnie przy ul. J. Ejsmonda 2. Budynek położny jest ok. 40 m na północ od obszaru objętego projektem planu. Na podstawie nieostatecznej decyzji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków willa została wpisana do rejestru zabytków nieruchomych. Willa znajduje się w rejonie osuwiska zarejestrowanego numerem karty 2262011-77104 w Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla gminy Gdynia. Wykonana w październiku 2017 r. ekspertyza techniczna potwierdza przedawaryjny stan techniczny budynku spowodowany dalszym osuwaniem się skarpy, na której budynek jest posadowiony. Ustalenia projektu planu powinny przewidywać możliwość trwałego przeniesienia willi jako zabytku na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 7 ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Budynek willi „Śreniawy", wskazany w uwadze, położony jest na działce gminnej nr 1465 poza obszarem objętym projektem planu. Budynek jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. W obowiązującym planie miejscowym willa objęta jest ochroną konserwatorską jako obiekt o wysokich walorach kulturowych – grupa A. W przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) plan ustala odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji. W związku z tym, że uwagi nie poparto wytycznymi, opinią, ani zgodą właściwego konserwatora zabytków na przeniesienie obiektu, ani dokumentacją, która wskazywałaby na techniczną możliwość lokalizacji zabudowy na wskazanych fragmentach działek nr 2095 i 2099 znajdujących się na obszarze objętym projektem planu, ustalanie na terenie 47 ZP,KD-X,U warunków lokalizacji przedmiotowego budynku jest niezasadne.

285. **G. G., 286. J. L. (2), 287. A. K. (4)**:

1) wniosek o przywrócenie dla terenu 17 MW2 zapisu dotyczącego zabudowy jednorodzinnej i jednoczesne wykluczenie zapisu umożliwiającego zabudowę wielorodzinną. Zarzucili, że projekt planu narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Wskazali, że dla obszaru objętego przedmiotową kartą terenu Studium przewiduje „kierunek rozwoju opierający się na zabudowie jednorodzinnej i małych domów o charakterze mieszkalnym";

2) zarzut, że projekt planu jest sprzeczny z „zasadami ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażonymi w art. 15 ust. 2 ust. 3 i 3a" upzp. Wejście w życie planu pogorszy warunki życia mieszkańców i będzie stało w sprzeczności z istniejącym zagospodarowaniem struktury własności, gdyż w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 17 MW2 występuje zabudowa jednorodzinna szeregowa, a nie wielorodzinna. W projekcie planu

nie zostały uwzględnione interesy mieszkańców sąsiadujących z ww. terenem, których dotychczasowe uwagi nie zostały uwzględnione. Parametry ustalone w projekcie planu dla terenu 17 MW2 są korzystniejsze niż w poprzednio wyłożonym projekcie planu;

3) projekt planu uwzględnia decyzję o warunkach zabudowy nr RAAII.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r., wobec której toczy się postępowanie o stwierdzenie nieważności przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Gdańsku. Projekt planu nie uwzględnia obszaru oddziaływania planowanej zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie działki. Teren 17 MW2 planowany był pod zabudowę jednorodzinną lub małe domy mieszkalne – zgodnie ze Studium i decyzjami o warunkach zabudowy z lat 2007 i 2008, a dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej spowoduje zwiększenie obszaru oddziaływania w stopniu o wiele większym niż to pierwotnie zakładano. Zwrócili uwagę, że zgodnie z obecnym orzecznictwem zarówno przepisy z grupy warunków technicznych, jak i przepisy prawa cywilnego winny być brane pod uwagę podczas ustalania obszaru oddziaływania obiektu jako przepisy odrębne.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 października 2019 r. (sygn. akt. II OSK 2525/18, Legalis) wskazał, że „studium to akt określający kierunki polityki przestrzennej gminy, których doprecyzowanie powinno nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium w świetle art. 9 ust. 4 ww. ustawy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, co oznacza, że regulacje planu nie mogą prowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć". Teren objęty w projekcie planu kartą 17 MW2 zlokalizowany jest w obrębie obszaru, dla którego w Studium wskazane zostały kierunki zmian w przeznaczeniu terenu jako: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych (M1). Zgodnie ze Studium „kierunki zmian struktury funkcjonalnej i zasięg wydzielonych obszarów należy traktować orientacyjnie. Stanowią one wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i należy je w planach miejscowych uszczegółowić." Ponadto w Studium wskazane zostało, że „na obszarach M1, M2 i M3 ustala się priorytet dla funkcji mieszkaniowej, niezbędnych inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz usług podstawowych, według standardów określonych w rozdziale XIII. W strukturze zabudowy mieszkaniowej na obszarach M1 ustala się przeważający udział domów jednorodzinnych i kilkurodzinnych – tzw. małych domów mieszkalnych". Mając powyższe na uwadze ustalenia projektu planu nie naruszają Studium. Parametry ustalone w projekcie planu dla zabudowy wielorodzinnej na terenie 17 MW2 łagodzą dysonans przestrzenny jaki mógł wywołać kontrast wielkogabarytowej zabudowy wielorodzinnej istniejącej na terenie 23 MW2 z okoliczną zabudową jednorodzinną. Ustalenie zabudowy na terenie 17 o określonych w projekcie planu parametrach kształtuje stopniowanie gabarytów zabudowy. Cały istniejący układ przestrzenny został dokładnie przeanalizowany. W przedmiotowym rejonie przeważa zabudowa jednorodzinna w różnych formach – wolnostojąca, bliźniacza oraz szeregowa (której występuje tutaj zdecydowana większość). Należy zaznaczyć, że forma istniejącej zabudowy szeregowej to długie, wysokie (min. 3 kondygnacje) i masywne segmenty, które swoją bryłą niejednokrotnie przypominają zabudowę wielorodzinną. Ustalenia projektu planu dla niezainwestowanych terenów, stanowiących uzupełnienie tkanki miejskiej, zostały zaprojektowane zgodnie ze sztuką urbanistyczną. wprowadzając tym samym harmonię i ład w przedmiotowej lokalizacji.

Ad 2 i 3. W przywołanym przez wnoszących uwagę przepisie określony został zakres planu miejscowego, a nie wskazane zasady. Zgodnie z ww. przepisem w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady ochrony, środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu. W projekcie planu zasady te zostały określone w paragrafie 4. W sąsiedztwie obszaru objętego kartą terenu 17 MW2 zlokalizowana jest zarówno zabudowa jednorodzinna szeregowa, jak i wielorodzinna (karta 23 MW2). Parametry i wskaźniki zabudowy w projekcie planu ustalone zostały z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i wymagań ładu przestrzennego. Wnoszący uwagę kwestionują ustalenia projektu planu, które nie odnoszą się do ich nieruchomości. Projekt planu nie ogranicza uprawnień wnoszących uwagę wynikających z treści prawa własności, nie uszczupla ich praw ani nie nakłada dodatkowych obowiązków. Projekt planu nie wpływa na dotychczasową funkcję (trzykondygnacyjne budynki mieszkaniowe jednorodzinne w zabudowie szeregowej) i nie wprowadza ograniczeń w zabudowie, które wpływałyby na ograniczenie wykonywania prawa własności. Wskazane przez wnoszących uwagę „pogorszenie warunków życia mieszkańców" oparte jest na ich przewidywaniach i przypuszczeniach,

w związku z możliwością realizacji zabudowy wielorodzinnej na sąsiednich działkach. Realizacja zabudowy na terenie 17 MW2 będzie uwarunkowana spełnieniem wymagań przewidzianych w przepisach prawa, a przyszłe możliwe oddziaływania inwestycji realizowanych na tym terenie będą rozpatrywane w toku postępowań z zakresu prawa budowlanego, które stanowią właściwe forum do analizy wpływu projektowanych inwestycji na interesy osób trzecich i takiego ukształtowania warunków ich realizacji, ażeby interesy te nie ucierpiały ponad dopuszczalną miarę. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami uzgodnienia i opinie oraz uwzględnione zostały w nim wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w rozumieniu upzp, a także pozostałe elementy wskazane w art. 1 ust. 2 ustawy. Ustalenia projektu planu uwzględniają decyzję o warunkach nr RAAII.6730.285.2011.KR-311/139 z dnia 13.02.2012 r. Jednakże dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej na terenie 17 MW2 wynika z istniejących okoliczności, uwarunkowań istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, tworzących przemyślaną koncepcję urbanistyczną tej części miasta. Wskazywany przez wnoszących uwagę obszar oddziaływania obiektu ustalany jest w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę, a nie w toku sporządzania projektu planu miejscowego.

288. **I. J. (1), I. J. (2) –** podtrzymanie wszystkich zgłoszonych wniosków pismami z dnia 01.02.2019 r. oraz z dnia 02.09.2020 r., ponadto:

1) wniosek o zmianę przeznaczenia terenu 03 MN1 dla działki nr 1754 na MW2.

Uzasadnienie: dla sąsiednich terenów projekt planu przewiduje wyższe kategorie zabudowy – MN2 lub nawet MW2,U, a jedynie ich działka poprzez nadanie funkcji MN1 została potraktowana „rygorystycznie". Na sąsiednich nieruchomościach prowadzone były lub wciąż inicjowane są przedsięwzięcia polegające na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Przywołują decyzję Prezydenta Miasta Gdyni o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej na działkach nr 1766, 1722, obręb Redłowo 0025;

2) brak uzasadnienia do objęcia działki nr 1754 strefą wyłączoną od zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni w takim zakresie, w jakim przewiduje projekt planu – w szczególności objęcia tą strefą części działki na zachód od istniejącego domu. Podtrzymują argumentację z pisma z dnia 01.02.2019 r.

Ad 2. Rozstrzygając uwagę Prezydent jej nie uwzględnił argumentując w następujący sposób: *Strefa wyłączona z zabudowy do zagospodarowania jako tereny zieleni w zachodniej części działki nr 1754, została ustalona w projekcie planu, jako zieleń izolacyjna o szerokości 10 m, na granicy z terenem zabudowy usługowej (26 U). Obejmuje istniejące skupisko drzew zabezpieczające zbocze terenu.*

Ostatecznie w projekcie planu usunięto strefę wyłączoną z zabudowy – do zagospodarowania jako tereny zieleni, w zachodniej części działki nr 1754 *(aktualnie teren 10 MN2)*.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Przeznaczenie terenów w rejonie ul. Huzarskiej i ul. Ułańskiej zostało w projekcie planu ustalone zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Przeważa tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcję MW2 ustalono wyłącznie na terenach istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Natomiast budynek wielorodzinny, istniejący na działce nr 1754, jest adaptowany – w strefie zabudowy jednorodzinnej. Projekt planu ma na celu ograniczenie ekspansji nowej zabudowy wielorodzinnej. Istniejąca w tym rejonie zabudowa wielorodzinna powstała w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, które nie musiały być uzgadniane z RDOŚ i nie uwzględniają uwarunkowania, jakim jest otoczenie przez tereny leśne, w tym obszar rezerwatu przyrody. Zgodnie z zarządzeniem nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7.04.2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" – §7 pkt 3 nakazuje w planach miejscowych: „utrzymać dotychczasowe przeznaczenie oraz przyjąć intensywność zabudowy na poziomie wynikającym z charakteru zabudowy istniejącej na wszystkich terenach budowlanych w sąsiedztwie rezerwatu po wschodniej stronie ulic: Kopernika, Powstania Wielkopolskiego i Huzarskiej oraz innych terenach budowlanych otoczonych lasem".

Ad 2. We wschodniej części terenu 03 MN1, na niezabudowanych częściach działek, w projekcie planu ustalono strefę wyłączoną z zabudowy do zagospodarowania jako tereny zieleni, w celu utrzymania obszaru buforowego (bez zabudowy) o szerokości 20 m pomiędzy istniejącymi budynkami a rezerwatem Kępa Redłowska. W granicach stref projekt planu dopuszcza:

- utwardzone dojścia i dojazdy do budynku realizowane z ażurowych elementów wzmacniających nawierzchnię np. kratek trawnikowych, płyt ażurowych,
- obiekty małej architektury,
- niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9.

Uzasadnieniem dla ustalenia strefy wyłączonej z zabudowy – do zagospodarowania jako tereny zieleni, były zarówno istniejące uwarunkowania przyrodnicze, jak i ochrona rezerwatu przed intensywnym oddziaływaniem przyszłego zainwestowania działki. Strefa ma niewielki zasięg w skali działki, znajduje się na jej obrzeżach i nie wpływa na możliwość optymalnego jej zagospodarowania.

289. **B. G.** – poparcie dla budowy na Polance niedużego hotelu wkomponowanego w krajobraz. Pozostały teren powinien być przeznaczony do ogólnego użytku. W dobie niekończącej się pandemii należy zawiesić decyzję o budowie basenu, ale można wyznaczyć dla niego rezerwę terenu.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

W związku z przeznaczeniem terenu 31 na cele sportowe i rekreacyjne oraz urządzonej zieleni publicznej realizacja hotelu oraz basenu nie będzie możliwa.

290. **E. S. (2)** – uwaga o treści jak w uwadze nr 14.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 w części uwzględnionej.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 3 pkt 1 w części nieuwzględnionej.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu po raz piąty, tj. w dniach od 24 maja 2022 r. do 14 czerwca 2022 r. zostało wniesionych 106 uwag w ustawowym terminie (tj. do dnia 28.06.2022 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 5262/22/VIII/M z dnia 19.07.2022 r., rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu – 4 uwagi uwzględnił w części, 101 uwag nie uwzględnił. Jedna uwaga nie zawierała treści kwestionującej ustalenia projektu planu.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” wraz z otoczeniem, które wniosły następujące osoby:

1. A. T. – data wpływu 23.06.2022 r.
2. Z. T. – data wpływu 23.06.2022 r.
3. Stowarzyszenie Ruch Miejski Wspólna Gdynia – data wpływu 27.06.2022 r.
4. R. C. – data wpływu 28.06.2022 r.
5. D. B. (1) – data wpływu 28.06.2022 r.
6. M. P. (1) – data wpływu 27.06.2022 r.
7. P. W. – data wpływu 27.06.2022 r.
8. M. A. (1) – data wpływu 27.06.2022 r.
9. B. S. – data wpływu 27.06.2022 r.
10. M. K. (1) – data wpływu 27.06.2022 r.
11. M. J. (1) – data wpływu 27.06.2022 r.
12. S. J. – data wpływu 27.06.2022 r.
13. P. S. (1) – data wpływu 27.06.2022 r.

14. A. W. (1) – data wpływu 27.06.2022 r.
15. U. J. – data wpływu 27.06.2022 r.
16. J. W. – data wpływu 27.06.2022 r.
17. K. C. – data wpływu 27.06.2022 r.
18. A. B. – data wpływu 27.06.2022 r.
19. A. K. (1) – data wpływu 27.06.2022 r.
20. M. K. (2) – data wpływu 27.06.2022 r.
21. M. S. (1) – data wpływu 27.06.2022 r.
22. M. W. – data wpływu 27.06.2022 r.
23. K. P. (1) – data wpływu 27.06.2022 r.
24. M. A. (2) – data wpływu 27.06.2022 r.
25. J. S. – data wpływu 27.06.2022 r.
26. K. N. – data wpływu 27.06.2022 r.
27. M. S. (2) – data wpływu 27.06.2022 r.
28. A. K. (2) – data wpływu 27.06.2022 r.
29. P. O. – data wpływu 27.06.2022 r.
30. B. P. – data wpływu 27.06.2022 r.
31. U. A. – data wpływu 27.06.2022 r.
32. E. K. – data wpływu 27.06.2022 r.
33. T. P. – data wpływu 27.06.2022 r.
34. M. O. – data wpływu 27.06.2022 r.
35. A. O. (1) – data wpływu 27.06.2022 r.
36. D. W. – data wpływu 27.06.2022 r.
37. J. P. (1) – data wpływu 27.06.2022 r.
38. M. B. (1) – data wpływu 27.06.2022 r.
39. A. W. (2) – data wpływu 27.06.2022 r.
40. A. K. (3) – data wpływu 27.06.2022 r.
41. E. S. – data wpływu 27.06.2022 r.
42. A. O. (2) – data wpływu 27.06.2022 r.
43. M. M. – data wpływu 27.06.2022 r.
44. D. B. (2) – data wpływu 27.06.2022 r.
45. D. S. (1) – data wpływu 27.06.2022 r.
46. A. J. – data wpływu 27.06.2022 r.
47. K. P. (2) – data wpływu 27.06.2022 r.
48. O. S. – data wpływu 27.06.2022 r.
49. W. G. – data wpływu 27.06.2022 r.
50. D. S. (2) – data wpływu 27.06.2022 r.
51. I. T. – data wpływu 27.06.2022 r.
52. J. B. (1) – data wpływu 27.06.2022 r.

53. A. M. (1) – data wpływu 27.06.2022 r.
54. R. K. – data wpływu 27.06.2022 r.
55. J. B. (2) – data wpływu 27.06.2022 r.
56. A. M. (2) – data wpływu 27.06.2022 r.
57. M. I. – data wpływu 27.06.2022 r.
58. A. K. (4) – data wpływu 27.06.2022 r.
59. D. G. (1) – data wpływu 26.06.2022 r.
60. N. G. – data wpływu 26.06.2022 r.
61. P. G. (1) – data wpływu 26.06.2022 r.
62. P. B. – data wpływu 26.06.2022 r.
63. R. B. – data wpływu 26.06.2022 r.
64. B. K. – data wpływu 26.06.2022 r.
65. J. P. (2) – data wpływu 28.06.2022 r.
66. S. P. – data wpływu 28.06.2022 r.
67. K. P. (3) – data wpływu 28.06.2022 r.
68. Z. D. – data wpływu 28.06.2022 r.
69. A. K. (5) – data wpływu 28.06.2022 r.
70. J. D. – data wpływu 28.06.2022 r.
71. A. D. – data wpływu 28.06.2022 r.
72. W. W. – data wpływu 28.06.2022 r.
73. M. P. (2) – data wpływu 28.06.2022 r.
74. M. J. (2) – data wpływu 28.06.2022 r.
75. A. Ł. – data wpływu 28.06.2022 r.
76. M. S. (3) – data wpływu 28.06.2022 r.
77. T. D. – data wpływu 28.06.2022 r.
78. M. Ch. (1) – data wpływu 28.06.2022 r.
79. P. S. (2) – data wpływu 28.06.2022 r.
80. L. Ł. – data wpływu 28.06.2022 r.
81. K. F. – data wpływu 28.06.2022 r.
82. W. L. – data wpływu 28.06.2022 r.
83. W. O. – data wpływu 27.06.2022 r.
84. B. M. – data wpływu 27.06.2022 r.
85. P. G. (2) – data wpływu 27.06.2022 r.
86. D. G. (2) – data wpływu 27.06.2022 r.
87. M. G. – data wpływu 27.06.2022 r.
88. L. L. – data wpływu 27.06.2022 r.
89. A. P. (1) – data wpływu 28.06.2022 r.
90. K. P. (4) – data wpływu 28.06.2022 r.
91. B. Ć. – data wpływu 28.06.2022 r.

92. A. P. (2) – data wpływu 28.06.2022 r.

93. G. R. – data wpływu 28.06.2022 r.

94. E. P. – data wpływu 28.06.2022 r.

95. M. Ch. (2) – data wpływu 23.06.2022 r.

96. Stowarzyszenie Miasto Wspólne – data wpływu 23.06.2022 r.

97. A. F. – data wpływu 28.06.2022 r.

98. E. G. – data wpływu 23.06.2022 r.

99. M. B. (2) – data wpływu 28.06.2022 r.

100. Stowarzyszenie „Bryza" – data wpływu 28.06.2022 r.

101. Klub Radnych Prawa i Sprawiedliwości Urząd Miasta Gdyni Biuro Rady Miasta – data wpływu 28.06.2022 r.

102. HADEX SA – data wpływu 28.06.2022 r.

103. I. J. (1), I. J. (2) – data wpływu 21.06.2022 r.

104. Towarzystwo Przyjaciół Orłowa S. K. – data wpływu 28.06.2022 r.

105. Nadmorskie Orłowo Sp. z o.o. reprezentowana przez A. Z. – data wpływu 27.06.2022 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **A. T., 2. Z. T., 3. Stowarzyszenie Ruch Miejski Wspólna Gdynia, 4. R. C., 5. D. B. (1), 6. M. P. (1), 7. P. W., 8. M. A. (1), 9. B. S., 10. M. K. (1), 11. M. J. (1), 12. S. J., 13. P. S. (1), 14. A. W. (1), 15. U. J., 16. J. W., 17. K. C., 18. A. B., 19. A. K. (1), 20. M. K. (2), 21. M. S. (1), 22. M. W., 23. K. P. (1), 24. M. A. (2), 25. J. S., 26. K. N., 27. M. S. (2), 28. A. K. (2), 29. P. O., 30. B. P., 31. U. A., 32. E. K., 33. T. P., 34. M. O., 35. A. O. (1), 36. D. W., 37. J. P. (1), 38. M. B. (1), 39. A. W. (2), 40. A. K. (3), 41. E. S., 42. A. O. (2), 43. M. M., 44. D. B. (2), 45. D. S. (1), 46. A. J., 47. K. P. (2), 48. O. S., 49. W. G., 50. D. S. (2), 51. I. T., 52. J. B. (1), 53. A. M. (1), 54. R. K., 55. J. B. (2), 56. A. M. (2), 57. M. I., 58. A. K. (4), 59. D. G. (1), 60. N. G., 61. P. G. (1), 62. P. B., 63. R. B., 64. B. K., 65. J. P. (2), 66. S. P., 67. K. P. (3), 68. Z. D., 69. A. K. (5), 70. J. D., 71. A. D.:**

1) wniosek o zmianę zapisu karty terenu o numerze 30 na:

a) pkt 1 Przeznaczenie terenu:

c) zakres dopuszczonych usług towarzyszących ogranicza się do obiektów gastronomicznych oraz z zakresu opieki zdrowotnej,

b) pkt 5 Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

b) wysokość zabudowy do 11 m dla wszystkich typów usług,

c) pkt 6 Warunki podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 000 m^2;

2) sprzeciw wobec umożliwienia budowy kolejnego obiektu hotelowego na terenach dzisiejszych kortów tenisowych.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1a, 2. Ograniczenie zakresu usług towarzyszących nie jest zasadne. Dopuszczenie usług turystyki jest zgodne z definicją zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni: US – tereny usług sportu i rekreacji, na których, ustala się priorytet dla lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych oraz obiektów i urządzeń dla rekreacji i rehabilitacji ruchowej. Dopuszcza się lokalizowanie:

funkcji uzupełniających związanych z podstawową funkcją terenu, w tym przede wszystkim usług z zakresu gastronomii, turystyki, kultury, rozrywki, edukacji, itp.

Wg kierunków dotyczących rozwoju turystyki zawartych w Studium (rozdział XII) na obszarze miasta teren oznaczony w projekcie planu symbolem 30 US położony jest w granicach nadmorskiej strefy rozwoju turystyki. Jednym z określonych w Studium celów i kierunków polityki przestrzennej w zakresie turystyki, wskazany jest rozwój istniejącej i tworzenie nowej bazy dla innych grup turystów oraz rozwój atrakcji turystycznych (np. obiektów hotelowych i noclegowych). Dopuszczenie lokalizacji obiektów z zakresu usług turystyki i usług zdrowia na terenie 30 US dotyczy wyłącznie oznaczonej na rysunku strefy dopuszczonej lokalizacji obiektów z zakresu usług turystyki i usług zdrowia, która stanowi ok. 16% powierzchni całego terenu 30 US. Ustalenie to umożliwi realizację zaplecza noclegowego, rehabilitacyjnego oraz odnowy biologicznej dla obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

Ad 1b. Proponowane obniżenie dopuszczalnej wysokości zabudowy nie jest uzasadnione. Wysokość zabudowy do 13 m na terenie 30 US jest dopuszczona wyłącznie w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług turystyki i usług zdrowia, która jest najniżej położoną częścią tego terenu. Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy wyższej o 2 m niż dla pozostałej części terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na krajobraz. Biorąc pod uwagę poziom istniejącego terenu, wysokość bezwzględna zabudowy ww. strefie będzie porównywalna do wysokości budynków istniejących po przeciwnej stronie ul. J. Ejsmonda oraz niższa niż wysokość bezwzględna obiektów które mogą powstać na pozostałej części terenu 30 US.

Ad 1c. Utrzymanie ustaleń dotyczących podziału na mniejsze działki jest uzasadnione ze względu na umożliwienie wydzielenia części działki gminnej nr 2095 położonej w granicach terenu 30 US i traktowanie jej jako samodzielnej działki budowlanej. Biorąc pod uwagę ustalenia projektu planu, obszar ten będzie mógł być zabudowany obiektem o powierzchni zabudowy do ok. 600 m^2, w którym będą mogły się mieścić funkcje z zakresu usług sportu i rekreacji, jak i usług turystyki i zdrowia (np. restauracja, toaleta publiczna). W związku z powyższym utrzymanie możliwości podziału terenu 30 US jest niezbędne dla jego optymalnego i racjonalnego zagospodarowania.

72. **W. W., 73. M. P. (2), 74. M. J. (2), 75. A. Ł., 76. M. S. (3), 77. T. D., 78. M. Ch. (1), 79. P. S. (2), 80. L. Ł., 81. K. F., 82. W. L.** wnieśli o usunięcie zapisu dopuszczającego zabudowę hotelową na terenie 30 US. Pozostała treść uwagi jak w uwadze nr 1 pkt 1b, 1c oraz 2.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

83. **W. O., 84. B. M., 85. P. G. (2), 86. D. G. (2), 87. M. G., 88. L. L., 89. A. P. (1), 90. K. P. (4), 91. B. Ć., 92. A. P. (2), 93. G. R., 94. E. P.** – wniosek o zmianę zapisu karty terenu o numerze 30 i wykreślenie dopuszczenia obiektów z zakresu usług turystyki w tym funkcji hotelowej. Pozostała treść uwagi jak w uwadze nr 1 pkt 1b, 1c.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1.

95. **M. Ch. (2)** – sprzeciw wobec umożliwienia budowy kolejnego obiektu hotelowego na terenach dzisiejszych kortów tenisowych. Umożliwienie zabudowy obiektami hotelowymi oraz podziału terenu na mniejsze działki budowlane nie jest działaniem promującym usługi sportu i rekreacji jakie na tym terenie są obecnie.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1a, 1c oraz 2.

96. **Stowarzyszenie Miasto Wspólne** – postulaty:

1) 30 US – WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – „nie ustala się”;
2) 31 US,ZP – powierzchnia biologicznie czynna – „min. 80% powierzchni terenu”.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 1 pkt 1c. W uzupełnieniu: nieustalenie warunków podziału umożliwiłoby dowolność w zakresie kształtowania działek budowlanych. Pozostawienie regulacji zaproponowanych w projekcie planu jest uzasadnione.

Ad 2. Projekt planu dla terenu 31 US,ZP ustala, że minimum 50% powierzchni terenu ma być terenem biologicznie czynnym, co odpowiada wskazaniom Studium. Dodatkowo dopuszcza realizację ciągów pieszych i rowerowych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych. Ustalony wskaźnik umożliwia elastyczność zagospodarowania i realizację wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

97. **A. F.** – wniosek o dopuszczenie w granicach jednego lub kilku z terenów 31 US,ZP, 41 ZP, 73 ZP,KS, 47 ZP,KD-X,U lokalizacji toalety publicznej, obsługującej przede wszystkim tereny rekreacyjne Polanki Redłowskiej i terenu po dawnym hotelu i basenach. Z uwagi na różnice w poziomach terenu, najbliższa toaleta publiczna zlokalizowana przy bulwarze, nie będzie realnie wykorzystywana przez osoby korzystające z Polanki i terenów sąsiednich, a w szczególności osoby z niepełnosprawnością ruchową.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zgodnie z projektem planu lokalizacja obiektu z toaletami jest możliwa na terenie 47 ZP,KD-X,U w obrębie ustalonych linii zabudowy lub poza nimi jako obiekty tymczasowe stanowiące uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych oraz na terenie 54 KD-L 1/2.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Na terenie 41 ZP w projekcie planu wprowadzono zakaz zabudowy wynikający z planu ochrony rezerwatu. Teren 31 US,ZP, przeznaczony pod funkcje sportowo-rekreacyjne, jest wyłączony z zabudowy i nie jest obszarem predystynowanym do lokalizacji toalet. Ze względu na położenie i walory krajobrazowe projekt planu na terenie 73 ZP,KS ustala zakaz zabudowy. Obiekt z toaletami może powstać na sąsiednim terenie 30 US.

98. **E. G.** – wniosek o zdefiniowanie jako dopuszczonej na terenie po byłych basenach małej architektury: toalety publicznej (takiej jak przy bulwarze nadmorskim/koniec ul. Piłsudskiego).

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Teren 31 US,ZP, przeznaczony pod funkcje sportowo-rekreacyjne, jest wyłączony z zabudowy i nie jest obszarem predystynowanym do lokalizacji toalet.

99. **M. B. (2)** – uwagi:

1) wniosek o jednoznaczne określenie przeznaczenia terenu 30 US poprzez wyraźne (literalne) wskazanie wszystkich dopuszczonych funkcji, wyodrębnionych w § 2 ust. 1 pkt 2 projektu oraz wskazanie znaczenia tych funkcji (podstawowej lub dodatkowej) dla poszczególnych części terenu nr 30 wyodrębnionych w § 14 ust. 28 pkt 2 projektu (obecnie: lit. a-c). W przypadku wskazania funkcji „UT – usługi turystyki”, wniósł o doprecyzowanie, jaki zakres tej funkcji określony w przepisach ogólnych projektu (§ 2 ust. 1 pkt 2 lit. e, „Usługi hotelarskie, gastronomii i informacji turystycznej”), dopuszcza się w przypadku nowo wyznaczonej „strefy” – jeżeli nie planuje się dopuszczenia tej funkcji w pełnym zakresie;
2) w przypadku określenia proporcji występowania funkcji podstawowej oraz dodatkowych dopuszczonych dla terenu nr 30 w nowo wyznaczonej „strefie”, wniósł o ustalenie proporcji funkcji:
   a) podstawowej – na 80% w odniesieniu do powierzchni terenu wyznaczonej „strefy”,
   b) dodatkowej „usług turystyki (UT)” – na nie więcej niż 20% w odniesieniu do powierzchni terenu wyznaczonej „strefy”,
   c) dodatkowej „usług zdrowia (UZ)” – na nie więcej niż 20% w odniesieniu do powierzchni terenu wyznaczonej „strefy”;
3) w przypadku proporcji między intensywnością i powierzchnią zabudowy dopuszczonej na terenie nr 30 w nowo wyznaczonej „strefie” wnosi o ustalenie ww. proporcji, związanych z realizacją funkcji:

a) podstawowej – na 80% w odniesieniu do intensywności i powierzchni całej zabudowy dopuszczonej na terenie wyznaczonej „strefy”,

b) dodatkowej „usług turystyki (UT)” – na nie więcej niż 20% w odniesieniu do intensywności i powierzchni całej zabudowy dopuszczonej na terenie wyznaczonej „strefy”,

c) dodatkowej „usług zdrowia (UZ)” – na nie więcej niż 20% w odniesieniu do intensywności i powierzchni całej zabudowy dopuszczonej na terenie wyznaczonej „strefy”;

4) w odniesieniu do przeznaczenia terenu nr 30 wnosi o ustalenie na terenie działki nr 2094 wymogu realizacji min. 6 kortów tenisowych – jak w stanie istniejącym.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Przeznaczenie terenu 30 US jest zawarte w § 14 ust. 28 pkt 2 projektu planu i wszystkie ustalenia należy czytać łącznie.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2, 3. Zarówno proponowane w projekcie planu przeznaczenie, jak i wskaźniki zagospodarowania terenu, pozwalają na utrzymanie dotychczasowego sportowego użytkowania tego miejsca. Przeznaczenie terenu 30 US jest zawarte w § 14 ust. 28 pkt 2 projektu planu i wszystkie ustalenia należy czytać łącznie. Doprecyzowanie zakresu funkcji usług turystyki UT, dopuszczonych jako funkcja uzupełniająca na terenie 30 US, nie jest konieczne, ponieważ projekt planu dopuszcza cały zakres, wskazany w § 2. Zakres i proporcje funkcji wymienionych w karcie terenu 30 US, wskazuje powierzchnia i lokalizacja obszaru na którym mogą być one zrealizowane. Usługi sportu i rekreacji US mogą być zrealizowane na całym terenie, a usługi turystyki i usługi zdrowia wyłącznie w strefie dopuszczonej lokalizacji obiektów z zakresu usług turystyki i usług zdrowia, która ma ograniczoną powierzchnię i stanowi zaledwie ok. 16% powierzchni całego terenu 30 US. Zagospodarowanie terenu przeznaczonego pod usługi sportu i rekreacji może przyjmować różne formy: kubaturowe (np. hale sportowe, budynki zaplecza tj. magazyny, szatnie) jak i terenowe (boiska, korty, bieżnie itp.). Natomiast usługi dopuszczone w strefie UT, UZ przeważnie przyjmują formę kubaturową. Form terenowych nie dotyczą wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności. Ustalenie dodatkowych ograniczeń dotyczących zakresu stosowania poszczególnych funkcji nie jest zasadne. Zgodnie z zaproponowanymi w projekcie planu ustaleniami, obiekty kubaturowe będą stanowiły niewielką część terenu. Pod względem ładu przestrzennego rejonem predystynowanym do koncentracji zabudowy jest najniżej położona część terenu 30 US – na narożniku ul. J. Ejsmonda, gdzie wskazano strefę dopuszczalnej lokalizacji usług turystyki i usług zdrowia. W strefie, o dopuszczonej wysokości zabudowy większej o 2 m niż dla pozostałej części terenu, mogą być zlokalizowane usługi sportu wzbogacone usługami z zakresu turystyki i usług zdrowia. Natomiast terenowe urządzenia sportowe (w tym np. korty, boiska) mogą być sytuowane poza strefą. Projekt w tym kształcie został uzgodniony przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Przeznaczenie, jak i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w projekcie planu dla terenu 30 US wskazują na dominację funkcji sportowo-rekreacyjnej, dlatego definiowanie znaczenia funkcji podstawowej i „dodatkowych” jest zbędne. Ustalenia projektu planu dla terenu 30 US są celowe, ponieważ umożliwiają kompleksowe zagospodarowanie terenu uwzględniające zarówno obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjnie, jak i obiekty im towarzyszące w strefie dopuszczalnej lokalizacji usług US,UT,UZ. Ustalanie proporcji wskaźników intensywności i powierzchni zabudowy dla funkcji terenu oraz funkcji dopuszczonych w strefie, wpłynęłoby niekorzystnie na integralność tych funkcji w ramach jednego zamierzenia.

Ad 4. Zgodnie z ustalonym w projekcie planu przeznaczeniem korty tenisowe mogą być utrzymane i realizowane na całym terenie 30 US. Infrastruktura sportowa może przyjmować inną formę niż korty tenisowe. Zatem wymóg utrzymania wszystkich istniejących kortów jest niewskazany i znacznie ograniczyłby możliwości zagospodarowania terenu związane z inną dyscypliną sportową, czy ewentualną realizacją niezbędnego dla jej funkcjonowania zaplecza.

100. **Stowarzyszenie „Bryza”** – uwagi:

1) wniosek o zmianę przeznaczenia terenu 31 US,ZP na 31 US,UA,ZP – teren publicznych: usług sportu i rekreacji, usług kultury i oświaty, w tym muzea oraz zieleni urządzonej. Zarzuciło, że projekt planu nie gwarantuje tego, że teren na Polance nie zostanie sprzedany. Wyraziło sprzeciw wobec projektu planu

w zakresie niewykorzystanego potencjału drzemiącego w ponad 30 ha kompleksie miejskich terenów, korzystnych do zagospodarowania w całości pod inwestycje celu publicznego w formie „Morskiego Parku Komunalnego" z możliwością działań prywatnych operatorów na działkach należących do Gminy Miasta Gdyni;

2) wniosek o wprowadzenie „Morskiego Parku Komunalnego" na obszarze ok. 30 ha. Wykreślenie z poprzedniej wersji Studium parku komunalnego, umożliwia obecnie zbycie nieruchomości przy ul. Ejsmonda 1;

3) parametry zabudowy w terenie 31 winny nawiązywać do historycznego zagospodarowania kubaturowego. Pozostawienie terenu bez zabudowy, (która już kiedyś tu funkcjonowała z powodzeniem) jest zaprzepaszczeniem potencjału drzemiącego w tej lokalizacji;

4) brak rzeczywistego wydzielenia terenu UT i UZ, co w połączeniu z tymi samymi parametrami kształtowania zabudowy dla całego terenu nr 30 US powoduje niejednoznaczność umożliwiającą przyszłemu właścicielowi terenu intensywne i niezgodne z intencjami mieszkańców zagospodarowanie. Zarzuca niejednoznaczność w zapisie i rysunku planu oraz niespójność wewnątrz zapisów dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 3. Ze względu na położenie oraz szczególne walory krajobrazowe, zasadne jest przeznaczenie terenu 31 US,ZP na cele sportowe i rekreacyjne oraz urządzonej zieleni publicznej. Stanowić to będzie wzbogacenie istniejącej oferty rekreacyjnej miasta. Tym samym dopuszczenie realizacji zabudowy na tym terenie nie znajduje uzasadnienia. Odnosząc się do proponowanego w uwadze przeznaczenia terenu 31 na usługi kultury i oświaty, należy wskazać, że w rejonie północnego odcinka Bulwaru Nadmorskiego znajdują się już obiekty z zakresu usług kultury (muzea, teatr). Dodatkowo funkcja ta w szerokim zakresie występuje w południowej części obszaru objętego projektem planu. Na przedmiotowym obszarze nie występuje zapotrzebowanie na usługi oświaty. Plan miejscowy nie jest aktem, który reguluje dopuszczanie możliwości sprzedaży terenu. Zakres planu miejscowego jest ściśle określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad 2. „Morski Park Komunalny" stanowił ideę założenia planowanego w latach 70-tych XX w. Idea parku stanowiła pomysł urbanistów oraz autorów Studium uikzp miasta Gdyni z 1999 r., która nie została zrealizowana. Studium przyjęte uchwałą XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r. utrzymuje założenia Studium z 1999 r. przewidując w strefie intensywnie urbanizowanej stworzenie ogólnomiejskich parków wypoczynku lub rozrywki oraz kompleksów sportowo-widowiskowych. Jako jeden z nich wymienia Polankę Redłowską – teren rekreacyjno-sportowy obejmujący Polankę Redłowską wraz z lasem komunalnym, do granicy rezerwatu przyrodniczego „Kępa Redłowska". Z punktu widzenia polityki przestrzennej kluczowym elementem nie jest nazwa, lecz ustalona polityka przestrzenna przedmiotowego terenu. Ustalenia projektu planu wpisują się w tą politykę.

Ad 4. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwagi nr 99 pkt 1, 2, 3.

101. **Klub Radnych Prawa i Sprawiedliwości** – uwagi:

1) niezgodność zapisów projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni w zakresie funkcji usług podstawowych i towarzyszących na terenie 30. Zarzuca, że funkcje UT – usług turystycznych i UZ – usług zdrowia, jako podstawowe są niedopuszczalne i niezgodne ze Studium;

2) wniosek o wykreślenie z karty terenu 30 w punkcie 2 PRZEZNACZENIE TERENU trzech podpunktów i zastąpienie ich jednym zapisem: „*US – USŁUGI SPORTU I REKREACJI – obiekty sportu i rekreacji z usługami towarzyszącymi"*;

3) wniosek o wykreślenie z karty terenu 30 w punkcie 6 WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH zapisu w podpunkcie a): „minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m^2" i zastąpienie go zapisem: „minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 000 m^2".

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

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

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

102. **HADEX SA** – wniosek o wyznaczenie na terenie nr 47 ZP,KD-X,U, w jego części północnej, nieprzekraczalnych linii zabudowy w kształcie prostokąta o wymiarach 18,0 m x 26,0 m. Proponowana zmiana umożliwi potencjalne przeniesienie w miejsce wyznaczone ww. liniami, budynku willi zlokalizowanego obecnie przy ul. J. Ejsmonda 2. Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 czerwca 2022 r. (Sygn. akt VII SA/Wa 653/22), uchylona została decyzja Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 15 lutego 2022 r., dot. wpisu budynku willi przy ul. Ejsmonda 2 do rejestru zabytków nieruchomych. Głównym powodem uchylenia decyzji był brak udowodnienia przez organ ochrony zabytków wartości zabytkowych predestynujących wpis willi do rejestru zabytków. Nie mniej, willa znajduje się na obszarze osuwiska zarejestrowanego pod numerem karty 2262011-77104 w Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla gminy Gdynia. Wskutek niestabilności gruntu budynek willi został w latach 70. XX w. częściowo rozebrany oraz częściowo zabezpieczony obwodowymi skotwieniami. Wykonana w październiku 2017 r. ekspertyza techniczna potwierdza przedawaryjny stan techniczny budynku spowodowany dalszym osuwaniem się skarpy, na której budynek jest posadowiony. Ustalenia projektu planu miejscowego nr 1407 powinny więc przewidywać możliwość trwałego przeniesienia willi poza obszar osuwiska. Zagwarantowanie w przepisach planu miejscowego możliwości przeniesienia willi wymaga określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie nr 47 ZP,KD-X,U.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Budynek willi „Śreniawy”, wskazany w uwadze, położony jest na działce gminnej nr 1465 poza obszarem objętym projektem planu. Budynek jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. W obowiązującym planie miejscowym willa objęta jest ochroną konserwatorską jako obiekt o wysokich walorach kulturowych – grupa A. W przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) plan ustala odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji. Ustalenia projektu planu zostały uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który nie zgłosił wniosków i uwag do projektu planu w zakresie nowej lokalizacji dla przedmiotowego obiektu. Brak jest podstaw do ustalania na terenie 47 ZP,KD-X,U warunków lokalizacji przedmiotowego budynku.

103. **I. J. (1), I. J. (2)** – wniosek o przyjęcie dla działki nr 1754 obręb Redłowo 0025:

1) kategorii terenu MN2 – zamiast MN1 – w zakresie karty terenu nr 03. Proponowane rozwiązanie jest niezgodne z obecnym stanem faktyczno-budowlano-lokalowym, gdyż jest on zabudowany budynkiem dwurodzinnym mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej. Właściwą kategorią, którą powinien przyjmować plan jest kategoria terenu MN2 – *Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza*. Tylko takie rozwiązanie będzie zgodne ze stanem rzeczywistym. Dla sąsiednich działek projekt planu przewiduje wyższe kategorie terenu – MN2 lub nawet MW2,U, a jedynie działka 1754 poprzez nadanie funkcji MN1 została potraktowana „rygorystycznie”. Na sąsiednich nieruchomościach prowadzone były lub wciąż inicjowane są przedsięwzięcia polegające na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
2) kategorii terenu MW2,U (względnie MW2) – zamiast MN2 – w zakresie karty terenu nr 10;
3) kategorii terenu MW2,U – zamiast U – w zakresie karty terenu nr 26. Powyższe uzasadnione jest bezpośrednim sąsiedztwem terenu objętego kartą 22, gdzie przyjęta przez organ kategoria to właśnie MW2,U. Teren objęty kartami nr 10, 26 i 22, z uwagi na jego położenie, ukształtowanie oraz bezpośrednie sąsiedztwo, powinien być traktowany jako funkcjonalna całość. Jest to też w pełni uzasadnione ze względu na powierzchnię działki, która jest wielokrotnie większa niż powierzchnia działek znajdujących się w bezpośrednim lub niedalekim sąsiedztwie.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1, 2. Przeznaczenie terenów w rejonie ul. Huzarskiej i ul. Ułańskiej zostało ustalone w projekcie planu zgodnie istniejącym zagospodarowaniem. Przeważa tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Funkcję MW2 ustalono wyłącznie na terenach istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Natomiast istniejący budynek na działce nr 1754 (teren 03 MN1) w ewidencji gruntów jest sklasyfikowany

jako budynek o trzech i więcej mieszkaniach. Ustalenia projektu planu adaptują go. Projekt planu ma na celu ograniczenie ekspansji nowej zabudowy wielorodzinnej. Istniejąca w tym rejonie zabudowa wielorodzinna powstała w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, które nie musiały być uzgadniane z RDOŚ i nie uwzględniają uwarunkowania, jakim jest otoczenie terenami leśnymi, w tym obszar rezerwatu przyrody. Zgodnie z zarządzeniem nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7.04.2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska" – § 7 pkt 3 nakazuje w planach miejscowych: „utrzymać dotychczasowe przeznaczenie oraz przyjąć intensywność zabudowy na poziomie wynikającym z charakteru zabudowy istniejącej na wszystkich terenach budowlanych w sąsiedztwie rezerwatu po wschodniej stronie ulic: Kopernika, Powstania Wielkopolskiego i Huzarskiej oraz innych terenach budowlanych otoczonych lasem".

Ad 3. Teren 026 jest niewskazany do lokalizowania wnioskowanej zabudowy mieszkaniowej – zarówno ze względu na swoje niekorzystne położenie, kształt, jak i warunki terenowe. Jest to stosunkowo wąska działka, położona wzdłuż drogi stanowiącej ul. Huzarską (niemalże z niej wycięta), ze stokami o spadkach powyżej 15°. Parametry działki są niewystarczające dla zapewnienia terenu zieleni rekreacyjnej wymaganego dla zabudowy wielorodzinnej czy zrealizowanie programu parkingowego. Obecnie teren jest zabudowany budynkiem usługowym. Z uwagi na powyższe uwarunkowania istniejąca funkcja usługowa wskazana jest do utrzymania.

104. **Towarzystwo Przyjaciół Orłowa:**

1) wniosek odnośnie Zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo o uwzględnienie w projekcie zaleceń i postanowień zawartych w:

– „Programie zagospodarowania zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo" opracowanym przez Narodowy Instytut Dziedzictwa Oddział Terenowy w Gdańsku,

– Decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków w Gdyni z 13 maja 2022 r. w sprawie prowadzenia robót budowlanych na obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru;

2) uwagi do ustaleń karty terenu 65 KD-D 1/2 ulica Zaciszna:

a) usunąć zapis 65 KD-D 1/2 droga publiczna dojazdowa i pozostawić klasyfikację ul. Zacisznej jako ciąg pieszo-jezdny KD-X – jak jest w mpzp 1503 z 2007 r. Adekwatnie zmienić w § 10 ust. 1 pkt 2 lit. d, kategorię ul. Zacisznej na KD-X ciąg pieszo-jezdny,

b) usunąć klasyfikację 1/2 (1 jezdnia i 2 pasy ruchu),

c) usunąć zapis o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6 m. i pozostawić istniejącą szerokość nawierzchni 3 m,

d) zmienić przebieg linii rozgraniczających, uwzględniając usytuowanie budynków, w tym werand, murów oporowych, schodów, skarp i drzew, co wyklucza możliwość poszerzenia nawierzchni ciągu pieszo-jezdnego ponad szerokość 3 m,

e) wprowadzić zapis o konieczności wykonania – przed jakąkolwiek zmianą konstrukcji nawierzchni – niezależnej, interdyscyplinarnej ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu ul. Zacisznej, tj. uwzględniającej przekrój drogi i jej obecną strukturę, strukturę górotworu na którym przebiega (teren jest zagrożony ruchami masowymi), ocenę nośności nawierzchni, ocenę wpływu drgań komunikacyjnych na obiekty budowlane i konstrukcje inżynierskie, w tym mury oporowe, ocenę usytuowania i stanu mediów podziemnych, w tym kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągów, możliwości położenia linii energii elektrycznej i linii telekomunikacyjnych,

f) wprowadzić zapis o konieczności wykonania niezależnej ekspertyzy technicznej stanu obiektów usytuowanych przy ul. Zacisznej i zabezpieczenia przed pogorszeniem ich stanu technicznego,

g) wprowadzić zapis o konieczności wykonania ekspertyzy hydrologiczno-geologicznej.

3) uwagi do ustaleń karty terenu 24 UT,UZ:

a) pkt 2 karty terenu: UT i UZ USŁUGI TURYSTYKI I USŁUGI ZDROWIA połączone funkcjonalnie w obiekcie,

b) zminimalizować wskaźniki parkingowe nowego obiektu, z uwagi na zagrożenia dotyczące ul. Zacisznej. Należy wykluczyć parkowanie na terenie działki obiektu, z uwagi na wymagania konserwatorskie i zagrożenie bezpieczeństwa pieszych na ul. Zacisznej;

4) wniosek, aby przed ustaleniami nowego mpzp 1407 Kępa Redłowska wykonać wymagany plan rewaloryzacji zabytkowego zespołu, w tym ul. Zacisznej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 3b. Przywołany zapis projektu planu oznacza, iż z uwagi na położenie obiektu w strefie A zespołu zabytkowego, nie obowiązuje min. wymagana liczba stanowisk postojowych – na wskazanym terenie nie ma więc wymogu realizacji miejsc postojowych, możliwa jest natomiast realizacja do 4 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej. Zminimalizowana jest więc liczba stanowisk postojowych – zgodnie w wnioskiem wnoszącego uwagę.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1. Projekt planu uwzględnia wnioski i postulaty konserwatorskie zawarte w „Programie zagospodarowania zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo w Gdyni oraz dalszego korzystania z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości" (NID Gdańsk 2017 r.) w zakresie niekolidującym z innymi ustaleniami z zakresu planu miejscowego. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej to jedno z wielu zagadnień wymienionych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jakie uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu. Chcąc uwzględnić wszystkie uwarunkowania konserwatorskie plan nie może ignorować np. wymogów ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Właściwe spełnienie obowiązku ustawowego oraz umieszczenie prawidłowych zapisów konserwatorskich odnośnie zespołu ruralistyczno-kuracyjnego Orłowo zostało potwierdzone uzgodnieniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który nie zgłosił uwag do ustaleń projektu planu.

Na wniosek TPO zabudowa dawnego sanatorium „Zdrowie" została wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa pomorskiego. W związku z tym zabudowa ta objęta została ochroną konserwatorską w sporządzanym projekcie planu i zakwalifikowana do grupy B – obiekty o walorach kulturowych. Między innymi z uwagi na funkcję chronionego obiektu (zgodną z przeznaczeniem terenu 24 UT,UZ) musi być zapewniona możliwość dojazdu dla pojazdów uprzywilejowanych. W projekcie planu zastosowano parametry drogi, które zapewniają w niezbędnym zakresie spełnienie wymogów ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ad 2a, 2c, 2d. Ulica Zaciszna stanowi drogę publiczną zaliczoną do kategorii dróg gminnych, z pasem drogowym wydzielonym geodezyjnie. Projekt planu przewiduje nieznaczną, w stosunku do obecnie obowiązującego planu, korektę przebiegu jej linii rozgraniczających z uwzględnieniem bezpieczeństwa ruchu drogowego, w celu dostosowania do obowiązujących przepisów (w tym techniczno-budowlanych, przeciwpożarowych). Przeznaczenie w planie ul. Zacisznej pod drogę dojazdową nie wyklucza prowadzenia ruchu pieszego w jej liniach rozgraniczających. Ze względu na to, że nie ma możliwości realizacji innego dojazdu do terenów na zakończeniu ul. Zacisznej, utrzymanie ruchu dwukierunkowego jest niezbędne. Przebudowa ul. Zacisznej i nadanie jej klasy drogi dojazdowej warunkuje możliwość realizacji nowego zagospodarowania w rejonie dawnego sanatorium „Zdrowie", gdzie wymagany jest dojazd pożarowy. Wyznaczone w projekcie planu linie rozgraniczające ul. Zacisznej uwzględniają w większości granice działek i jednocześnie honorują układ historycznej zabudowy. Ewentualna ingerencja liniami rozgraniczającymi ulicy w sąsiednie działki jest podyktowana koniecznością zabezpieczenia interesu społecznego (realizacja inwestycji celu publicznego) i podlega ewentualnym roszczeniom odszkodowawczym właścicieli działek. Forma realizacji drogi i sposobu jej urządzenia w liniach rozgraniczających oraz organizacji ruchu nie należy do ustaleń planu miejscowego. Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę projekt obrazujący docelowe elementy urządzenia drogi będzie podlegał uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków – ze względu na położenie ul. Zacisznej w strefie ochrony konserwatorskiej. Wówczas będzie możliwa ocena i ewentualna korekta zaproponowanych rozwiązań z punktu widzenia uwarunkowań konserwatorskich.

Ad 2b. Ustalenie w planie parametrów układu komunikacyjnego wynikało z § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Skoro szerokość istniejących działek drogowych (co prawda na niewielkim odcinku ul. Zacisznej) pozwala na realizację dwóch pasów ruchu, to wprowadzenie klasyfikacji 1/2 jest uzasadnione.

Ad 2e, 2f, 2g. Uwagi nie dotyczą ustaleń planu. Kwestie sporządzania dokumentacji geologiczno-inżynierskich regulują przepisy odrębne.

Ad 3a. Ustalone przeznaczenie terenu 24 UT,UZ pod usługi turystyki, usługi zdrowia pozwala na realizację jednej z tych funkcji lub obu jednocześnie. Niezasadne jest ustalenie wymogu łącznej realizacji obu dopuszczonych funkcji.

Ad 3b. Ustalone w projekcie planu minimalne i maksymalne wskaźniki parkingowe są zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Ostateczna liczba miejsc postojowych, z ustalonego w planie przedziału, dla danej inwestycji zostanie określona na etapie pozwolenia na budowę.

Ad 4. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu.

105. **Nadmorskie Orłowo Sp. z o.o.** – wniosek o:

1) zmianę § 10 ust. 1 pkt 3 i 4 poprzez jednoznaczne określenie liczby możliwych do realizacji miejsc parkingowych np. w ilości do 4 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej obiektu;

2) wykreślenie zapisu § 10 ust. 1 pkt 7 w projekcie planu.

Uzasadnienie: W karcie terenu 24 UT,UZ w pkt 8 – ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ określono: (…) b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-7, przy czym w ust. 1 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w pkt 3 – określone zostały minimalne wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów w przedziale od 1 do 4 na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej. Kwestionowane ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu określają minimalną ilość miejsc postojowych w widełkach od 1 do 4 na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej obiektu dla terenu objętego ochroną konserwatorską, co potwierdza zapis dla karty terenu 24 – zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury, strefa A. Jednocześnie przy proponowanym zapisie § 10 ust. 1 pkt 7, stwierdzającym, że nie mają one zastosowania dla obszarów objętych ochroną konserwatorską, ustalenia te oznaczają brak „konieczności", a dla Inwestora brak „możliwości", zapewnienia miejsc postojowych przy realizacji jakiejkolwiek inwestycji. Projekt planu nie ustała wskaźników parkingowych, co w przypadku uznaniowego charakteru decyzji konserwatora zabytków o pozwoleniu na budowę, uniemożliwi Właścicielom realizację budowy z zapewnieniem odpowiedniej ilości miejsc postojowych. W przypadku zachowania (budzących już na etapie sporządzania mpzp wątpliwości interpretacyjnych) proponowanych zapisów z projektu planu dla inwestycji realizowanych na terenie o nr 24, weryfikacja przyjętych przez Inwestora wskaźników parkingowych nastąpi dopiero na etapie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, przy czym istnieje realne niebezpieczeństwo utraty możliwości realizacji miejsc postojowych. Obecnie istnieje możliwość kwestionowania, przez organy uzgadniające, rozwiązań projektowych w zakresie projektowanej liczby miejsc postojowych. Należy w projekcie planu sformułować zasady w sposób nie budzący wątpliwości i nie dający możliwości odmowy uzgodnień w przypadku dowolnej oceny przez urzędnika niezbędnej ilości projektowanych miejsc postojowych, mieszczących się w widełkach określonych w projekcie planu.

W przypadku nie podzielenia, przez organ sporządzający miejscowy plan, argumentacji zaprezentowanej powyżej:

3) wniosek o zachowanie dotychczasowego zapisu obowiązującego planu określającego ilość miejsc parkingowych dla tego terenu bądź zmianę zapisu w projekcie planu, w sposób proponowany powyżej.

Zmienione ustalenia w sposób jednoznaczny i bezsporny określą minimalną ilość miejsc postojowych (do 4 miejsc), natomiast zachowanie dotychczasowych zapisów obowiązującego mpzp spowoduje, że będzie wskazany konkretny organ, na etapie postępowania decyzji o pozwoleniu na budowę (konserwatorskiego czy architektoniczno-budowlanego), uprawniony do weryfikacji przyjętych wskaźników przez Inwestorów np. w ilości 4 na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej obiektu. Zapis ten budzi ogromne obawy i wątpliwości właścicieli tego terenu, zwłaszcza, że aktualnie

obowiązujący miejscowy plan w par. 10 ust. 1 pkt 2 lit. e określa minimalne wskaźniki parkingowe oraz dopuszcza możliwość ich zmiany (in plus bądź minus) w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi publicznej, pomimo tego to organ Miejskiego Konserwatora Zabytków w Gdyni uzurpuje sobie prawo do ich weryfikacji i narzucania Inwestorom miejsca ich posadowienia oraz ich ilość.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1. Wszystkie wytyczne odnośnie wskaźników parkingowych do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów zostały zawarte w § 10 projektu planu. Oznacza to, że w kartach terenu znajduje się odwołanie do poszczególnych wytycznych § 10 obowiązujących na danym terenie w zakresie wskaźników parkingowych. W przypadku karty terenu 24 UT,UZ przedmiotowy zapis otrzymał brzmienie: *wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3–7.* Wytyczne dotyczące liczby stanowisk postojowych są następujące: „*hotele, pensjonaty, obiekty zamieszkania zbiorowego – 1–4 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej”* oraz „*dla obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz dla obiektów położonych w strefie A zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków nie obowiązują minimalne wskaźniki parkingowe”.* Powyższe oznacza, że o ile wymagana liczba stanowisk postojowych dla dopuszczonych usług wynosiłaby min. 1 i maks. 4 stanowiska, to z uwagi na objęcie ochroną konserwatorską oraz położenie obiektu w strefie A zespołu zabytkowego nie obowiązuje minimalny wskaźnik wynoszący 1 stanowisko postojowe *na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej*. Na wskazanym terenie nie ma więc wymogu realizacji stanowisk postojowych, natomiast możliwa jest realizacja do 4 stanowisk postojowych *na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej* – o co postuluje wnoszący uwagę.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2. Utrzymanie zapisu umożliwiającego rezygnację z realizacji stanowisk postojowych jest niezbędne dla uniknięcia ingerencji w historyczne zagospodarowanie, w przypadku braku możliwości realizacji stanowisk postojowych w historycznej tkance. W § 10 ust. 1 pkt 3 projektu planu ustalony został wskaźnik miejsc postojowych dla obiektów, które mogą zostać zrealizowane na przedmiotowym obszarze w przedziale 1–4 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej. Jednakże zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 7 projektu planu dla obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz dla obiektów położonych w strefie A zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków nie obowiązują minimalne wskaźniki parkingowe ustalone w pkt 3 i 4. Tym samym w przypadku ww. obiektów dopuszczona została możliwość realizacji od 0 do 4 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej. Zgodnie z powyższym dla inwestycji na terenie 24 UT,UZ nie będzie konieczności realizacji miejsc postojowych, a maksymalnie będzie można zrealizować je w liczbie do 4 stanowisk postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej obiektu – po zaokrągleniu w dół do najbliższej liczby całkowitej. Weryfikacja przyjętych wskaźników pod względem ich zgodności z planem nastąpi przez właściwy organ w postępowaniu o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ad 3. Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych zapisy planu miejscowego muszą być formułowane w sposób jednoznaczny i niewymagający interpretacji.

Żadne ustalenie planu miejscowego, w tym wskaźnik miejsc postojowych, nie może podlegać dowolnej (uznaniowej) regulacji – w uzgodnieniu ze wskazanym organem. Wszelkie parametry powinny być ustalone w momencie uchwalenia planu, bez warunkowej ich zmiany lub uzależniania ich od innych okoliczności.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/1426/22

Rady Miasta Gdyni

z dnia 26 października 2022 r.

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

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” wraz z otoczeniem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:

a) przebudowa skrzyżowania dróg na terenie 52 KD-Z 1/2,

b) rozbudowa dróg lokalnych: 54 KD-L 1/2 (ul. J. Ejsmonda) wraz z pętlą autobusową i 56 KD –L 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego),

c) przebudowa drogi lokalnej 57 KD-L 1/2 (ul. Orłowska),

d) budowa dróg dojazdowych: 61 KD-D 1/2 (ul. Powstania Wielkopolskiego), 62 KD-D 1/2 (ul. Huzarska), 63 KD-D 1/2 (ul. Ułańska), 64 KD-D 1/2 (ul. Zapotoczna), 65 KD-D 1/2 (ul. Zaciszna),

e) budowa ciągów pieszych i rowerowych 67 KD-X i 69 KD-X,

f) rozbudowa ciągu pieszego 70 KD-X,

g) budowa parkingu samochodowego na terenie 73 ZP,KS i 54 KD-L 1/2,

h) budowa i urządzenie tras rowerowych;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej, w tym w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1.

2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/1426/22
Rady Miasta Gdyni
z dnia 26 października 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę